

**BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT**

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84

„SONDERGEBIET KRÄUTERHOF BRAMHAR“

IN DER

GEMEINDE GEESTE

IM

LANDKREIS EMSLAND



Abbildung 1: Geltungsbereich, unmaßstäblich (NLWKN 2022)

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNG		8
1	ALLGEMEINES	8
1.1	Planungsunterlagen	8
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	8
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	10
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)	10
3.2	Flächennutzungsplan.....	11
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS/PLANINHALT/ STANDORT)	11
4.1	Standortbegründung	11
4.2	Aufgaben des Bebauungsplanes.....	12
4.3	Planerfordernis/Planinhalt/Standort.....	12
5	EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT	13
5.1	Belange des Naturschutzes.....	13
5.2	Belange der Ver- und Entsorgung	16
5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	17
5.2.2	Schmutzwasserbeseitigung	17
5.2.3	Abfallentsorgung.....	17
5.2.4	Löschwasserversorgung, Brandschutz	17
5.3	Belange der Infrastrukturversorgung.....	19
5.4	Belange des Emissions-/Immissionsschutzes	19
5.5	Belange des Verkehrs	24
5.6	Belange des Denkmalschutzes	26
5.7	Belange des Bodenschutzes	26
5.8	Belange der Bundeswehr	26
5.9	Belange des Klimaschutzes	27
6	FESTSETZUNG DES VHB. BEBAUUNGSPLANES NR. 84 „KRÄUTERHOF BRAMHAR“	28
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28

6.3	Baugrenze/Bauweise	29
6.4	Private Grünflächen	29
6.5	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
6.6	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
6.7	Private Grünfläche (Spielplatz im Bereich des Eichengehölzes)	29
6.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	29
6.9	Verkehrsflächen	29
6.10	Textliche Festsetzungen	29
	6.10.1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO.....	30
	6.10.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO	30
	6.10.3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO..	31
	6.10.4 Private Grünflächen	31
	6.10.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	31
	6.10.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a.	31
	6.10.5.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b.....	32
	6.10.5.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20.....	32
	6.10.6 Private Grünfläche (Spielplatz im Bereich des Eichengehölzes)	32
	6.10.7 Verkehrsflächen privat (Zweckbestimmung Privatwege, Stellplätze, Parkplatz..	32
	6.10.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	32
	6.10.9 Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz.....	32
	6.10.10 Versorgungsleitungen.....	33
	6.10.11 Behandlung von Dach- und Oberflächenwasser	34
	6.10.12 Schallschutzmaßnahmen	34
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	34
8	HINWEISE	34
9	SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	36

TEIL II: UMWELTBERICHT		37
1	EINLEITUNG	37
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	37
1.a.1	Angaben zum Standort	37
1.a.2	Art des Vorhabens und Festsetzung	37
1.a.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	37
1.b	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	38
1.b.1	Fachgesetze	38
1.b.2	Fachplanungen	38
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFGABE, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)	38
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	38
2.a.1	Schutzgut Tiere	39
2.a.2	Schutzgut Pflanzen, Biotop	39
2.a.3	Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB)	40
2.a.4	Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	41
2.a.5	Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	43
2.a.6	Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	46
2.a.7	Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	46
2.a.8	Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	47
2.a.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	48
2.a.10	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	48
2.a.10.1	<i>Immissionen Landwirtschaft</i>	48
2.a.10.2	<i>Emissionen durch das geplante Vorhaben auf umliegende Bebauung</i>	50
2.a.10.3	<i>Sonstige Emissionen/Immissionen</i>	52
2.a.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	53
2.a.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	53
	<i>Emissionen</i>	53

2.a.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	53
2.a.14	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).....	54
2.a.15	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) 54	
2.a.16	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	54
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung...	55
2.b.1	Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt	57
2.b.2	Fläche und Boden.....	61
2.b.3	Wasser.....	62
2.b.4	Luft und Klima.....	63
2.b.5	Landschaft	64
2.b.6	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)	64
2.b.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	66
2.b.8	Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	66
2.b.8.1	<i>Immissionen Landwirtschaft</i>	66
2.b.8.2	<i>Emissionen durch das geplante Vorhaben auf umliegende Bebauung</i>	68
2.b.8.3	<i>Sonstige Immissionen</i>	70
2.b.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	71
2.c	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.....	71
2.c.1	Tiere.....	71
2.c.2	Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation	72
2.c.3	Fläche und Boden.....	73
2.c.4	Wasser.....	74
2.c.5	Luft und Klima.....	74
2.c.6	Landschaft	74
2.c.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	74
2.d	Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl	75

2.e	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)	75
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)	76
3.a	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB)	76
3.b	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	77
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	77
3.d	Referenzliste der Quellen	79
TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN		82
1	ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN	82
2	ABWÄGUNGSERGEBNIS	82
3	VERFAHREN	83

TABELLENVERZEICHNIS:

Tabelle 1: Verkehrsbewegungen außerhalb des Geltungsbereiches (HeWes 2022)	24
Tabelle 2: Ist- Bestand im Plangebiet (regionalplan & up 2022).....	40
Tabelle 3: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan.....	57
Tabelle 4: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	58
Tabelle 5: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Bestand	59
Tabelle 6: Überschlägige Eingriffsbilanzierung – Planung	59
Tabelle 7: Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	61
Tabelle 8: Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.....	62
Tabelle 9: Auswirkungen auf Luft und Klima.....	63
Tabelle 10: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	64
Tabelle 11: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet	65

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Geltungsbereich, unmaßstäblich (NLWKN 2022).....	1
Abbildung 2: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2022)	8
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste	11
Abbildung 5: Möglich Löschwasserentnahmestellen (NLWKN 2022).....	18
Abbildung 6: Fahrwege im öffentlichen Straßenraum (HeWes 2022).....	20
Abbildung 7: Lage der Fenster und Türen des Saals/Veranstaltungsraum in der neuen Remise (HeWes 2022)	21
Abbildung 8: Lage der Stellplätze bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nachts (HeWes 2022)	21
Abbildung 9: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (Fides 2022)	23
Abbildung 10: Zufahrtsstraße "Zum Wald"	24
Abbildung 11: Zufahrtsstraße "Zum Wald" im Näherungsbereich des Kräuterhofes	24
Abbildung 12: Anbindung "Zum Wald" an "Dorfstraße"	25
Abbildung 13: Südliche Parkfläche des Kräuterhofes	25
Abbildung 14: Grad der Bodenversiegelung in der Gemeinde, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2022).....	41
Abbildung 15: Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2022).....	42
Abbildung 16: Ertragsfähigkeit des Boden im Geltungsbereich (LBEG 2022)	42

Abbildung 17: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (LBEG 2022)	43
Abbildung 18: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (LBEG 2022)	44
Abbildung 19: Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (LBEG 2022)	44
Abbildung 20: Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (LBEG 2022)	45
Abbildung 21: Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (LBEG 2022)	45
Abbildung 22: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (Fides 2022)	49
Abbildung 23: Fahrwege im öffentlichen Straßenraum (HeWes 2022).....	51
Abbildung 24: Lage der Fenster und Türen des Saals/Veranstaltungsraum in der neuen Remise (HeWes 2022)	52
Abbildung 25: Lage der Stellplätze bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nachts (HeWes 2022)	52
Abbildung 26: Biotoptypenkartierung (regionalplan & uvp 2022).....	56
Abbildung 27: Lage der Kompensationsmaßnahme zum Planungsgebiet (NLWKN 2022) ..	60
Abbildung 28: Gebietsabgrenzung der Kompensationsmaßnahme (Wiederaufforstung eines zerstörten Lärchenwaldes durch heimischen Laub-Mischwald); unmaßstäblich (NLWKN 2022)	60
Abbildung 29: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (Fides 2022)	67
Abbildung 30: Fahrwege im öffentlichen Straßenraum (HeWes 2022).....	69
Abbildung 31: Lage der Fenster und Türen des Saals/Veranstaltungsraum in der neuen Remise (HeWes 2022)	70
Abbildung 32: Lage der Stellplätze bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nachts (HeWes 2022)	70
Abbildung 33: Lage der Kompensationsmaßnahme zum Planungsgebiet (NLWKN 2022) ..	73
Abbildung 34: Gebietsabgrenzung der Kompensationsmaßnahme (Wiederaufforstung eines zerstörten Lärchenwaldes durch heimischen Laub-Mischwald); unmaßstäblich (NLWKN 2022)	73

ANLAGEN:

- Vorhaben- und Erschließungsplan (2022)
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Kräuterhof Bramhar“, regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, September 2022.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 84 „Sondergebiet Kräuterhof Bramhar“, regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH, Freren, August 2022.
- Geruchstechnischer Bericht Nr. G22067.1/01 (Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen), 31.08.2022.
 - Stellungnahme zur einschränkenden Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe, 6.10.2022.
- Schalltechnische Untersuchung Nr. 2022-018, Bebauungsplan „Kräuterhof Bramhar“ in Geeste, HeWes Oktober 2022.
- Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER BEBAUUNG

1 ALLGEMEINES

Der Kräuterhof im Ortsteil Bramhar hat sich bereits seit vielen Jahren als Anlaufstelle nicht nur für den Fahrradtourismus, sondern auch bei Frühstücks- und Kaffeegästen kreisweit und darüber hinaus etabliert. Die gute wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Kräuterhof mit seinem Angebot in natürlicher ländlicher Umgebung von großem Interesse ist. Leider kann jedoch die vorhandene Nachfrage derzeit nicht erfüllt werden, da der Gebäudebestand nicht ausreicht, um alle Anfragen annehmen zu können. Nun ist es geplant, ein Gebäude für größere Veranstaltungen und Seminare mit Vorbereitungsküche und Lagerflächen zu errichten. Des Weiteren ist eine Gruppe von vier Ferienhäusern mit einem Gemeinschaftsraum und Nebenanlagen geplant.

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser vhb. Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

1.1 Planungsunterlagen

Als Planunterlage dient ein Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung im Maßstab 1:5.000. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Geeste, Gemarkung Bramhar, Flur 7. Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Osnabrück-Meppen -Katasteramt Lingen- zur Verfügung gestellt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Sondergebiet Kräuterhof Bramhar“ liegt im östlichen Außenbereich von Geeste in der Gemarkung Bramhar. Dieser Bebauungsplan umfasst Flurstücke in der Flur 7.



Abbildung 2: Luftbild unmaßstäblich (NLWKN 2022)

Die Lage des Geltungsbereiches kann dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt sowie dem Luftbild (vgl. Abbildung 2) entnommen werden. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 0,7 ha. Die Fläche kann als eben bezeichnet werden. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 20,0 und 20,5 m NHN. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird das Gebiet vornehmlich als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ festgesetzt. Aktuell wird das Plangebiet überwiegend anthropogen sowie ackerbaulich genutzt. Im Randbereich sowie innerhalb der Fläche treten Baumreihen sowie einzelne Gehölzstrukturen auf. Rundherum befindet sich ebenfalls Ackerfläche. Nördlich grenzt die Gemeindestraße „Zum Wald“ an. Westlich verläuft nach Süden ein Wirtschaftsweg.

Derzeit (insbesondere vor Beginn der Corona-Pandemie) wird der Kräuterhof jährlich für zahlreiche Veranstaltungen genutzt. Neben der Anfahrt mit dem PKW kommen dabei insbesondere bei gutem Wetter auch viele Gäste mit dem Fahrrad. Bei den Veranstaltungen handelt es sich zum einen um regelmäßige Veranstaltungen wie

- Abendveranstaltungen
- Naturwerkstattabende

sowie unregelmäßige Veranstaltungen

- Geburtstage/Hochzeiten etc.

Und Sonderveranstaltungen

- Kräutergartenfest (tagsüber)
- Nachtflohmarkt
- Weihnachtsmarkt

Auf dem Gelände des Kräuterhofs findet werktags und sonntags nachmittags ein Café-Betrieb statt. Zusätzlich wird sonntags vormittags Frühstück angeboten. Des Weiteren finden werktags abends wechselnde Veranstaltungen statt. Ergänzend zu diesen regulären Ereignissen finden an wenigen Tagen im Jahr Veranstaltungen mit deutlich mehr Besuchern statt (beispielsweise der Weihnachtsmarkt). Diese Veranstaltungen werden als seltenes Ereignis eingeordnet.

Die vollständigen Unterlagen mit Nutzungsbeschreibung und Besucheraufkommen befinden sich im Anhang (Schalltechnische Untersuchung 2022-018).

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2010)

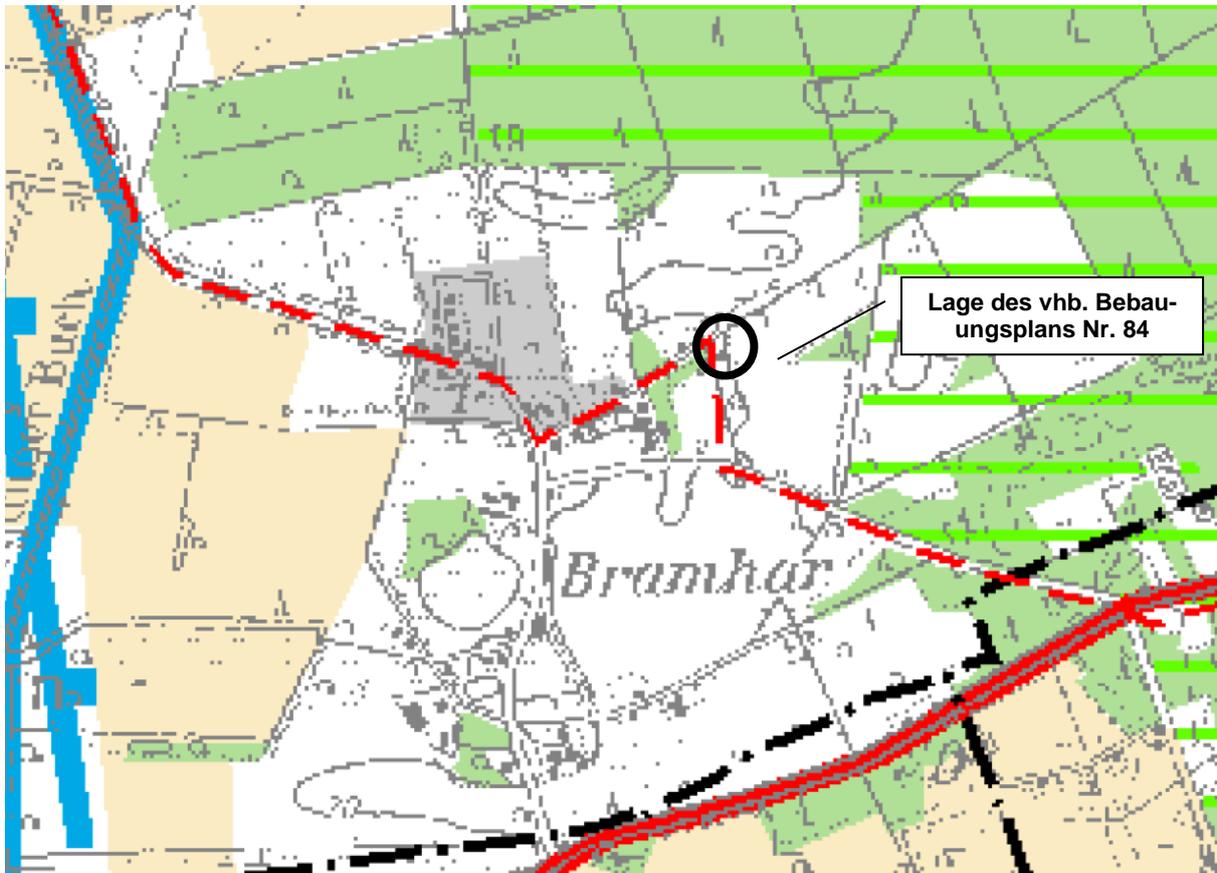


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2010 des Landkreises Emsland (unmaßstäblich)

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist Bramhar nahezu vollständig als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Hinzu kommt Waldfläche (3.8 01) sowie Vorhandene Bebauung/Bauleitplanerisch gesicherter Bereich (2.2 01). Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und befindet sich entlang eines regional bedeutsamen Radfahrweg (3.10 08). Nördlich und östlich befindet sich Vorbehaltsgebiet Erholung (3.10 05) und südlich die L67 als Hauptverkehrsstraße (4.4 01). Geeste selbst stellt ein Grundzentrum (2.2 06) dar und übernimmt die Funktionen als Standort mit der Schwerpunktaufgabe *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* sowie *Entwicklungsaufgabe Tourismus* (2.1 05).

Laut Textteil zum RROP heißt es hierzu: „In diesen Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen außerhalb der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.“ (vgl. Textziffer 2.2 06 07 des RROP 2010).

3.2 Flächennutzungsplan

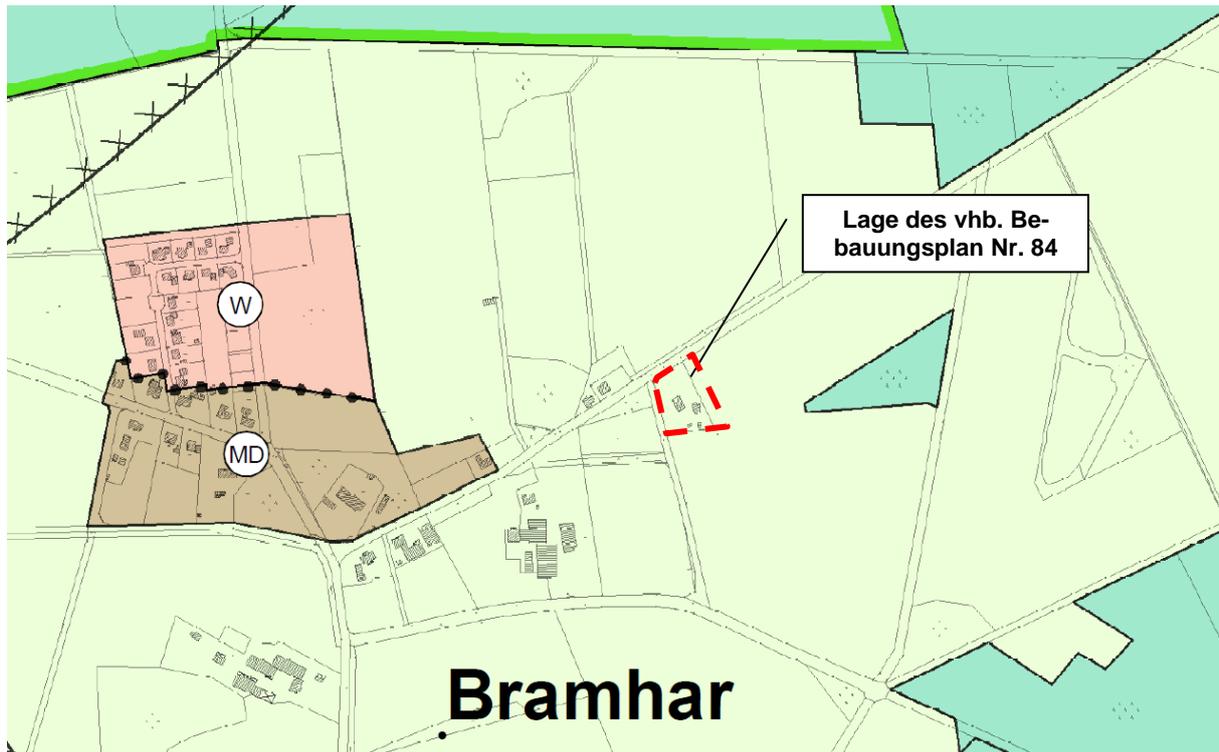


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geeste wird der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist auch vollständig davon umgeben (vgl. Abb. 4). Weiter westlich befindet sich Dorfgebiet (MD) sowie Wohnbaufläche (W). Richtung Osten und Norden befinden sich Flächen für Wald. Die Fläche Richtung Norden (ca. 350 m Entfernung) beinhaltet einen besonderen Status als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Richtung Nordwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m eine Fläche für den Abbau von Mineralien.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hierin wird im Rahmen der 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geeste eine Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ dargestellt.

Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG (PLANERFORDERNIS/PLANINHALT/STANDORT)

4.1 Standortbegründung

Bei dem Kräuterhof handelt es sich um eine Schank- und Speisewirtschaft mit (Online-) Hofladen, Floristik und Dekoration sowie Kunstgewerbe. Der Kräuterhof im Ortsteil Bramhar hat sich bereits seit vielen Jahren als Anlaufstelle nicht nur für den Fahrradtourismus, sondern auch bei Frühstücks- und Kaffeegästen kreisweit und darüber hinaus etabliert. Dies nicht nur aufgrund der Lage entlang eines regional bedeutsamen Radfahrweges. Die gute wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Kräuterhof mit seinem Angebot in natürlicher ländlicher Umgebung von großem Interesse ist. Leider kann jedoch die vorhandene

Nachfrage derzeit nicht erfüllt werden, da der Gebäudebestand nicht ausreicht, um alle Anfragen annehmen zu können. Nun ist es geplant, ein Gebäude für größere Veranstaltungen und Seminare mit Vorbereitungsküche und Lagerflächen zu errichten. Des Weiteren ist eine Gruppe von vier Ferienhäusern mit einem Gemeinschaftsraum geplant.

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den Vorhabenträgern geschlossen.

4.2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Geeste (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (OVG Niedersachsen, 17.02.05 - 1 KN 7/04).

4.3 Planerfordernis/Planinhalt/Standort

Planerfordernis

Planungsanlass ist der Antrag des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Planungsziel besteht darin, die Erweiterung des Kräuterhofes, im Rahmen dieser Bauleitplanung festzusetzen. Durch die gute wirtschaftliche Entwicklung und den bestehenden Nachfrageüberhang, ist eine Erweiterung absolut sinnvoll und notwendig.

Planinhalte

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Kräuterhofes. Dieser wird bisher als Schank- und Speisewirtschaft genutzt und erweist sich insbesondere bei Radtouristen, welche durch die Lage zum regional bedeutsamen Radweg zahlreich auftreten, großer Beliebtheit. Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, ist nun die Erweiterung um einen Veranstaltungsraum sowie vier Ferienhäuser (á max. 80m²) zzgl. Gemeinschaftsraum vorgesehen. So können bspw. bei Familienfeiern oder Hochzeiten auch Gäste vor Ort übernachten oder Radtouristen Zwischenstopps einlegen. Zudem können die bisherigen Angestellten dafür eingebunden werden, somit stärker ausgelastet werden und die Arbeitsplätze entsprechend gesichert werden.

Standort

Der Standort des bestehenden Kräuterhofes liegt entlang eines überregional bedeutsamen Radfahrweges (RROP 2010). Dementsprechend ist das Interesse insbesondere für Radfahrer, aber auch andere Tagesgäste an dem hier bestehenden Angebot als Kaffee- und Schankwirtschaft hoch. Eine andere Standortwahl erübrigt sich somit auch, da der Kräuterhof bereits besteht.

Durch die geplante Standorterweiterung wird kein neuer Standort im Sinne einer Zersiedelung begründet. Vielmehr wird ein bereits bestehender und gut genutzter Standort erweitert. Das Ziel zurückhaltend mit der Bebauung im Außenbereich umzugehen, wird hiermit erreicht.

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Standortes. Im weiteren grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Somit bewirkt diese Bauleitplanung keine weitere Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kapitel 5.1).

5 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1 Belange des Naturschutzes

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der Geltungsbereich ist durch Ackerflächen sowie bestehende Gebäudestrukturen geprägt. Eine Beschreibung der Biotoptypen ist Teil des Umweltberichtes (Teil II der Begründung). Die Biotoptypenkartierung wurde durch regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Frenen im Sommer/Herbst 2022 durchgeführt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sollen erhalten bleiben. Zur Einfassung des Geländes werden zusätzliche Gehölzstrukturen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen angepflanzt. Die am nordöstlichen Rand geringfügig überplante Wallhecke sowie bereits unrechtmäßig entfernte Wallheckenstrukturen werden bilanziert und innerhalb des Geltungsbereiches nach Vorgabe des Landkreis Emsland, Fachbereich Umwelt im Verhältnis 1:2 kompensiert.

Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Geeste zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Durch die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht (Teil II) wird dokumentiert, dass die Kompensation zusätzlich außerhalb des Geltungsbereich dieser Bauleitplanung erbracht werden muss.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wird verzichtet, da dessen Inhalte in den Umweltbericht (Teil II der Begründung) aufgenommen werden.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Artenschutz

Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2022 wurden insgesamt 32 Vogelarten als Brutvögel im UG festgestellt. 23 Arten nutzen das Gebiet vermutlich als Brutgebiet (Brutverdacht). Einen Brutnachweis gab es bei vier Arten. Weitere vier Arten konnten lediglich als Nahrungsgast erfasst werden. Als streng geschützte Art trat die Waldohreule auf. Des Weiteren wurden Vorkommen von Vogelarten, die in der Roten Liste Niedersachsens (inkl. Vorwarnliste) geführt werden im UG festgestellt. Zu nennen sind hier Stockente, Waldohreule, Rauchschnalbe, Star, Trauerschnäpper, Stieglitz und Goldammer. Die Reviermittelpunkte und Kolonien der gefährdeten und streng geschützten Arten können dem Blatt Nr. 1 [siehe beiliegende saP] entnommen werden. Im unmittelbaren Bereich der Vorhabensfläche (Freizeitanlage/Ackerstandort) wurde ein Revier des Stares und ein Revier des Trauerschnäppers festgestellt.

Zu den regelmäßig auftretenden Gastvogelarten nach EU-Vogelschutzrichtlinie, welche auf bestimmte Rastgebiete angewiesen bzw. für die wertvolle Bereiche (Gastvogellebensräume) in Niedersachsen herausgestellt sind (siehe Artenliste zur Bewertung von Gastvogellebensräumen In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/97 bzw. Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen (NLWKN 2009, NLWKN 2010)), ist die Stockente und der Gartenschnalbe zu nennen.

Weitere Arten

Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet.

Im Bereich der Planfläche befinden sich keine als potenzielle Fledermausquartiere geeignete Gehölzstrukturen. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder die baubedingte Tötung von Individuen dieser Artgruppe durch das geplante Vorhaben kann entsprechend grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten. Auf eine ausführliche Auflistung und Darstellung der festgestellten weit verbreiteten Arten wird verzichtet.

Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mindernden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Querungshilfen oder Bauzeitenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen (in § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; im Guidance document „CEF-Maßnahmen“) umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebensstätte in direkter funktionaler Verbindung zum Auffangen potenzieller Funktionsverluste.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Abriss- und Umbauarbeiten von Gebäuden erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor den Abriss- und Umbauarbeiten die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so sind eventuell notwendige Abriss- und Umbauarbeiten gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 6 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten. Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Star (4x) und Trauerschnäpper (2x).

Natura-2000-Gebiete

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich südwestlich in rund 4,6 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das Naturschutzgebiet „Biotop am Speicherbecken Geeste“ (NSG WE 00182).

5.2 Belange der Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich kann über die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen (Frischwasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.) des Kräuterhofes angeschlossen werden bzw. über die Gemeindestraße „Zum Wald“. Der Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung kann vom Verband für das geplante Gebiet, unter Berücksichtigung der gültigen Verbandsgrundlagen, sichergestellt werden.

Im Ortsteil Bramhar befindet sich kein Schmutzwasserkanal des „Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor“ (TAV). Die Schmutzwasserbeseitigung findet bisher über eine Kleinkläranlage (3-Kammer-System) statt. Diese wird für die neue Auslastung entsprechend angepasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Arbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, dabei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Versorger übernehmen keinerlei Haftung für Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte darauf geachtet werden, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten werden. Die Erschließungsträger sind frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets zu benachrichtigen. Innerhalb der festzusetzenden Verkehrsfläche sind geeignete und ausreichende Trassen von mindestens 2,0 m Breite für die Versorgungsleitungen im öffentlichen Seitenraum zur Verfügung zu stellen. Die Gesamtbreite setzt sich zusammen aus einer benötigten Rohrgrabenbreite von bis zu 1,4 m und den Mindestabständen zur Endausbaustraße und den Grundstücksgrenzen von jeweils mindesten 0,3 m. Diese Trassen sind von Bepflanzungen, Regenwassermulden, Rigolensystemen und von den Versickerungsschächten freizuhalten, um eine ausreichende Rohrüberdeckung und Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Im Bereich erdverlegter Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzeln Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Zum Schutz von eventuell geplanten Bäumen und unseren Versorgungsleitungen ist es unbedingt notwendig, dass die genauen Baumstandorte mit unserem Netzbezirk Meppen (Tel.: 05931/88559-3760) abgestimmt werden. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit

hochgeschwindigkeitspassiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Bebauung und der geringen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches wird das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der Fläche (Grün-, Gehölz- und Schotterflächen) versickert.

Zusätzlich wird am südlichen Rand eine Versickerungsmulde vorgehalten. Diese kann anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser aufnehmen und zeitverzögert an den Boden bzw. das Grundwasser abgeben. Eine Genehmigung hierfür liegt bereits vor. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser einem Gewässer zweiter Ordnung zugeführt werden, ist hierfür frühzeitig unter Beteiligung des Verbandes gemäß § 8 WHG eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

5.2.2 Schmutzwasserbeseitigung

Im Ortsteil Bramhar befindet sich kein Schmutzwasserkanal des „Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor“ (TAV). Die Schmutzwasserbeseitigung findet bisher über eine Kleinkläranlage (3-Kammer-System) statt. Diese wird für die neue Auslastung entsprechend angepasst.

5.2.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5.2.4 Löschwasserversorgung, Brandschutz

Der Gesetzgeber hat von der ihm in § 36 NBrandSchG eingeräumten Verordnungsermächtigung, Einzelheiten hinsichtlich der Grundversorgung mit Löschwasser festzulegen, keinen Gebrauch gemacht. Auf Empfehlung des Landesfeuerwehrverbandes Niedersachsen e.V. ist bei der Ermittlung des erforderlichen Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) abzustellen. Sondergebiete werden hier nicht gesondert aufgeführt. Danach ist im Bereich von Wohngebieten/Mischgebieten/Dorfgebieten bei einer großen Gefahr des Brandausbruchs (u.a. Umfassung nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend;

weiche Bedachungen) ein Löschwasserbedarf von mindestens 1.600 l/min. (96 m³/h) für mind. zwei Stunden vorzuhalten.

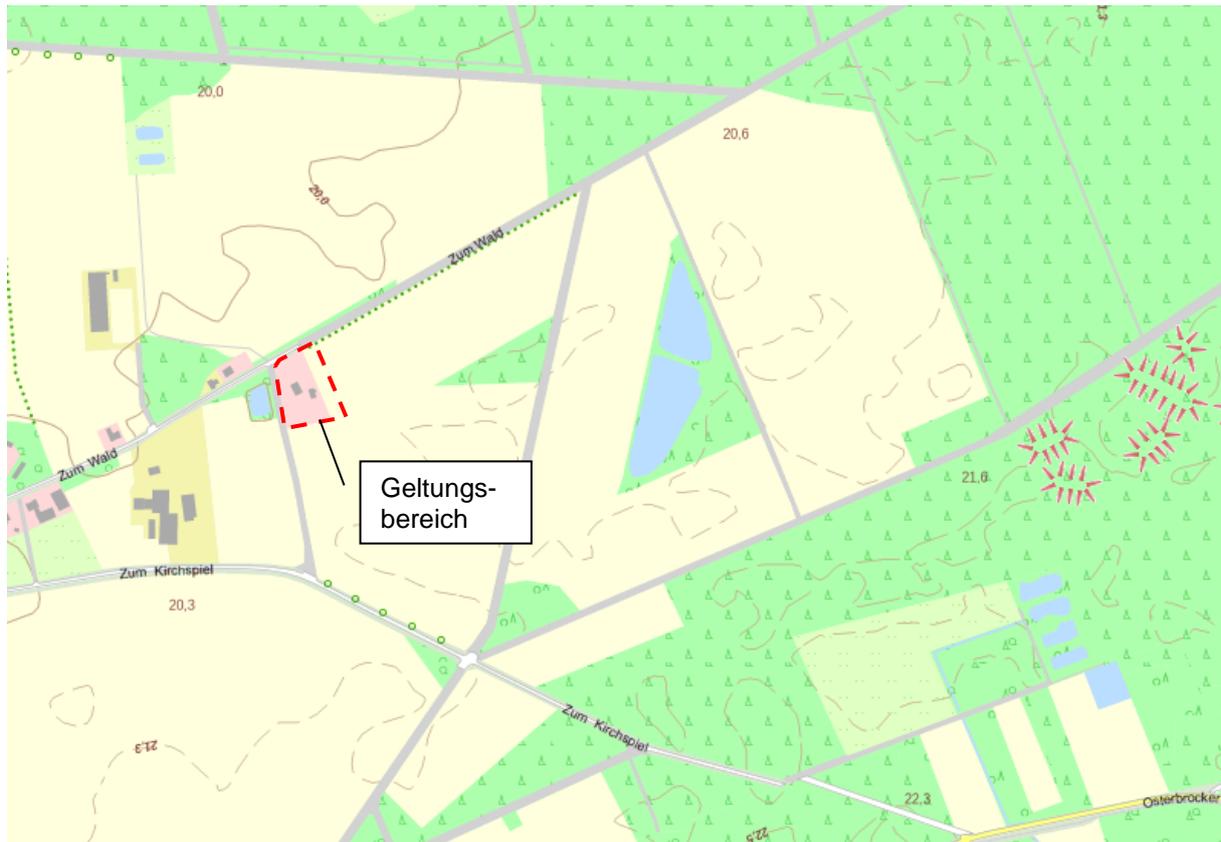


Abbildung 5: Möglich Löschwasserentnahmestellen (NLWKN 2022)

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 des Nds. Brandschutzgesetzes der Gemeinde. Aus dem Rohrnetz des TAV ist für das Plangebiet zurzeit eine Entnahmemenge von max. 400 l/min. (24 m³/h) möglich. Durch diese Angabe werden weder Verpflichtungen des TAV noch Ansprüche gegen diesen begründet.

Die Löschwasserversorgung wird ergänzend zu vorhandenen Hydranten des Wasserverbandes zusätzlich durch geeignete Löschwasserentnahmestellen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Unteren Brandschutzbehörde sichergestellt. Hierzu bieten sich einige im direkten Umfeld liegende Gewässer an, welche direkt oder im Pendelverkehr genutzt werden könnten.

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen. Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

Das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserverbandes ist nicht für die Versorgung mit Löschwasser ausgelegt. Somit wird die Löschwasserversorgung nicht durch den Wasserverband gewährleistet. Im Bedarfsfall können die vorhandenen Hydranten von der zuständigen Feuerwehr, unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ genutzt werden. Die Trinkwasserversorgung muss jedoch gewährleistet bleiben und es dürfen keine Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden eingegangen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Emsland umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt. Die notwendige Anzahl der zu errichtenden Anlagen durch den Projektträger werden vorgehalten. Zum Baugenehmigungsverfahren wird ein Brandschutzgutachten vorgelegt.

5.3 Belange der Infrastrukturversorgung

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Geeste gedeckt werden.

Es wird ein Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes „Bourtanger Moor“ (TAV) angestrebt. Die Detailabstimmungen erfolgen mit dem TAV.

Im Ortsteil Bramhar befindet sich kein Schmutzwasserkanal des „Trink- und Abwasserverband Bourtanger Moor“ (TAV). Die Schmutzwasserbeseitigung findet bisher über eine Kleinkläranlage (3-Kammer-System) statt. Diese wird für die neue Auslastung entsprechend angepasst.

Die Versorgung mit Elektrizität wird über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen.

5.4 Belange des Emissions-/Immissionsschutzes

Schallemissionen

Zu Betrachtung der Emissionen und welche Auswirkungen vom Betrieb des Kräuterhofes und seiner Erweiterung auf die Umwelt ausgehen könnten, wurde ein Schallschutz-Gutachten erstellt (HeWes Nr. 2022-018, 2022).

Die Beurteilungspegel durch den Café-Betrieb werktags betragen bis zu 38 dB(A) tags. Spitzenpegel betragen bis zu 64 dB(A). Sowohl der Immissionsrichtwert als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten. Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Sonntags betragen die Beurteilungspegel durch den Café-Betrieb bis zu 38 dB(A) tags und bis zu 25 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu 53 dB(A). Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm werden an allen Immissionsorten eingehalten. Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Veranstaltungen im Regelbetrieb betragen die Beurteilungspegel bis zu 41 dB(A) tags und bis zu 38 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu 64 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Veranstaltungen als seltenes Ereignis betragen die Beurteilungspegel bis zu 42 dB(A) tags und bis zu 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu

54 dB(A) tags und in der lautesten Nachtstunde. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für seltene Ereignisse werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da durch alle Szenarien an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, wird das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm erfüllt. Eine detaillierte Betrachtung der Vorbelastung ist nicht erforderlich.

Maßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr im öffentlich Straßenraum sind nicht erforderlich.



Abbildung 6: Fahrwege im öffentlichen Straßenraum (HeWes 2022)

Durch den Straßenverkehr im öffentlichen Straßenraum werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten eingehalten. Für eine Erhöhung der Verkehrslärm um 3 dB(A) ist eine Verdopplung der Verkehrsmenge erforderlich. Sollte diese durch den Kräuterhof erreicht werden, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dennoch an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Bedingung wird nicht erfüllt, so dass keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich sind (HeWes 2022, S.21).

Folgende Schallschutzmaßnahmen wurden bei den Berechnungen zum Schallschutz-Gutachten berücksichtigt und sind auch Teil der Textlichen Festsetzungen:

- Das Fenster 1 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht geöffnet werden und muss ein Schalldämm-Maß von mindestens $R'W \geq 29$ dB aufweisen.
- Das Fenster 2 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Die Tür 1 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).

- *Das Fenster an der Ostfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).*
- *Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) darf bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nur auf der in Abbildung [8] gekennzeichneten Fläche geparkt werden. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung und/oder Absperrung sicherzustellen.*

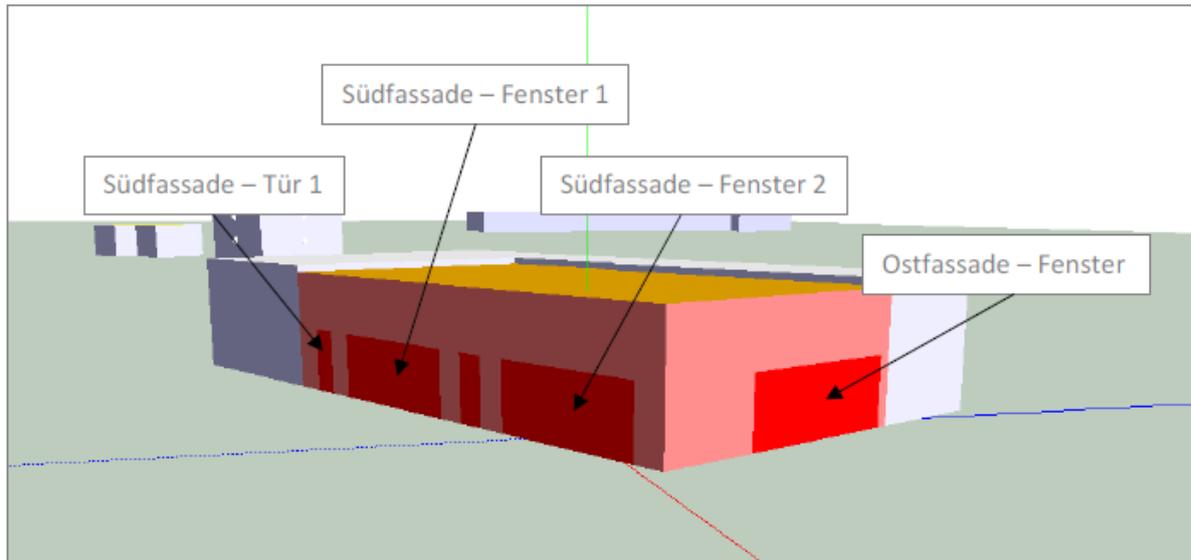


Abbildung 7: Lage der Fenster und Türen des Saals/Veranstaltungsraum in der neuen Remise (HeWes 2022)

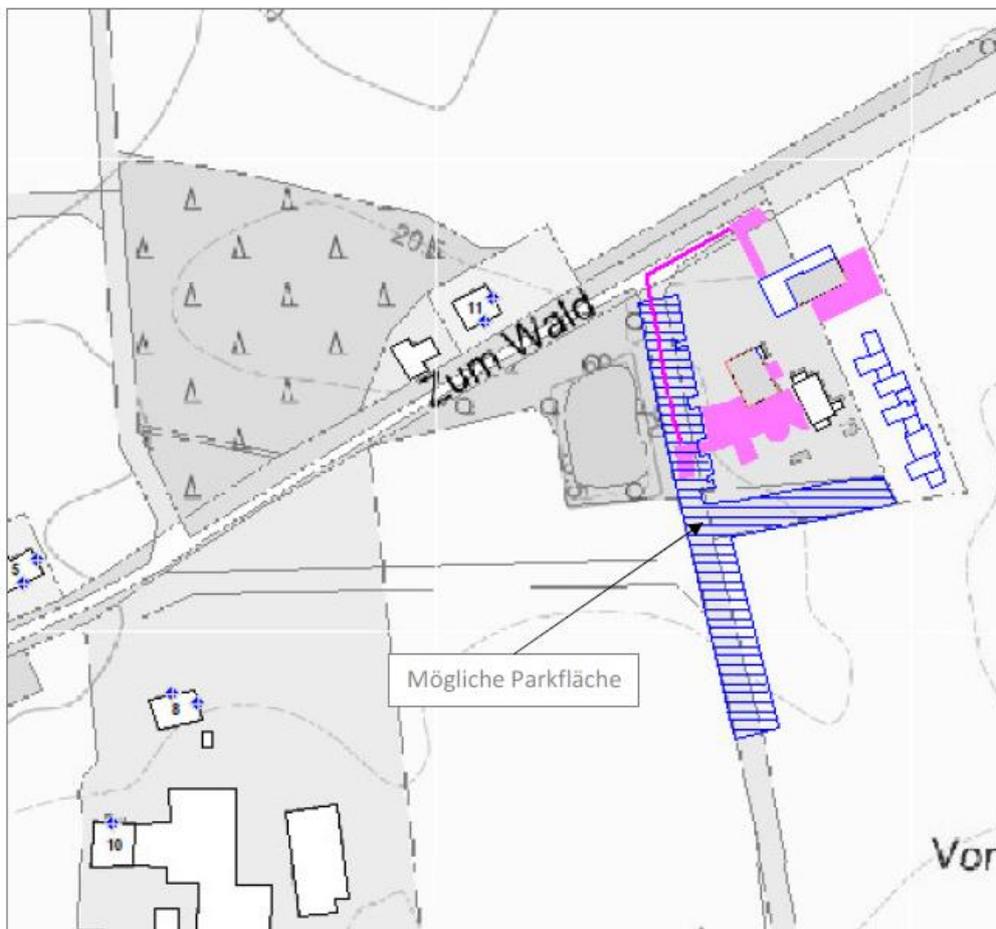


Abbildung 8: Lage der Stellplätze bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nachts (HeWes 2022)

Das vollständige Schallschutz-Gutachten befindet sich im Anhang.

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Der vollständige Geruchstechnische Bericht befindet sich im Anhang (Fides 2022, Nr. G22067.1/01).

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken. Da sich Betriebe LW4 und LW5 in einer Entfernung von über 700 Metern zum Plangebiet befinden und die 2 %-Isolinie das Gebiet nicht tangieren, wurden die Betriebe bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen nicht weiter berücksichtigt [...]. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen in der nachstehenden Abbildung dargestellt-

Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 20% der Jahresstunden wird eingehalten.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen beim Kräuterhof Rosen in 49744 Geeste zu erwarten.

Zusätzliche Stellungnahme durch Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter (2022)

Mögliche Erweiterungsabsichten der [umliegenden] Betriebe wurden im geruchstechnischen Bericht Nr. G22067.1/01 vom 31.08.2022 nicht berücksichtigt.

Wie das Ergebnis in Anlage 4 des o.g. Berichtes zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich von 0,20, entsprechend 20 % der Jahresstunden, deutlich unterschritten. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen beträgt im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden.

Eine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegt aufgrund der Immissionssituation nicht vor.

Bei möglichen Erweiterungsabsichten der Betriebe LW 1, LW 2, LW 3 würde als Beurteilungsraum auch die Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Kiefernweges betrachtet werden müssen.

Aufgrund des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden, ist hier eher ein Ausschöpfen des Immissionswertes zu erwarten, als es für das Plangebiet des Kräuterhofes Rosen der Fall ist.

Auch unter Berücksichtigung dieses Zusammenhangs liegt keine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe vor.

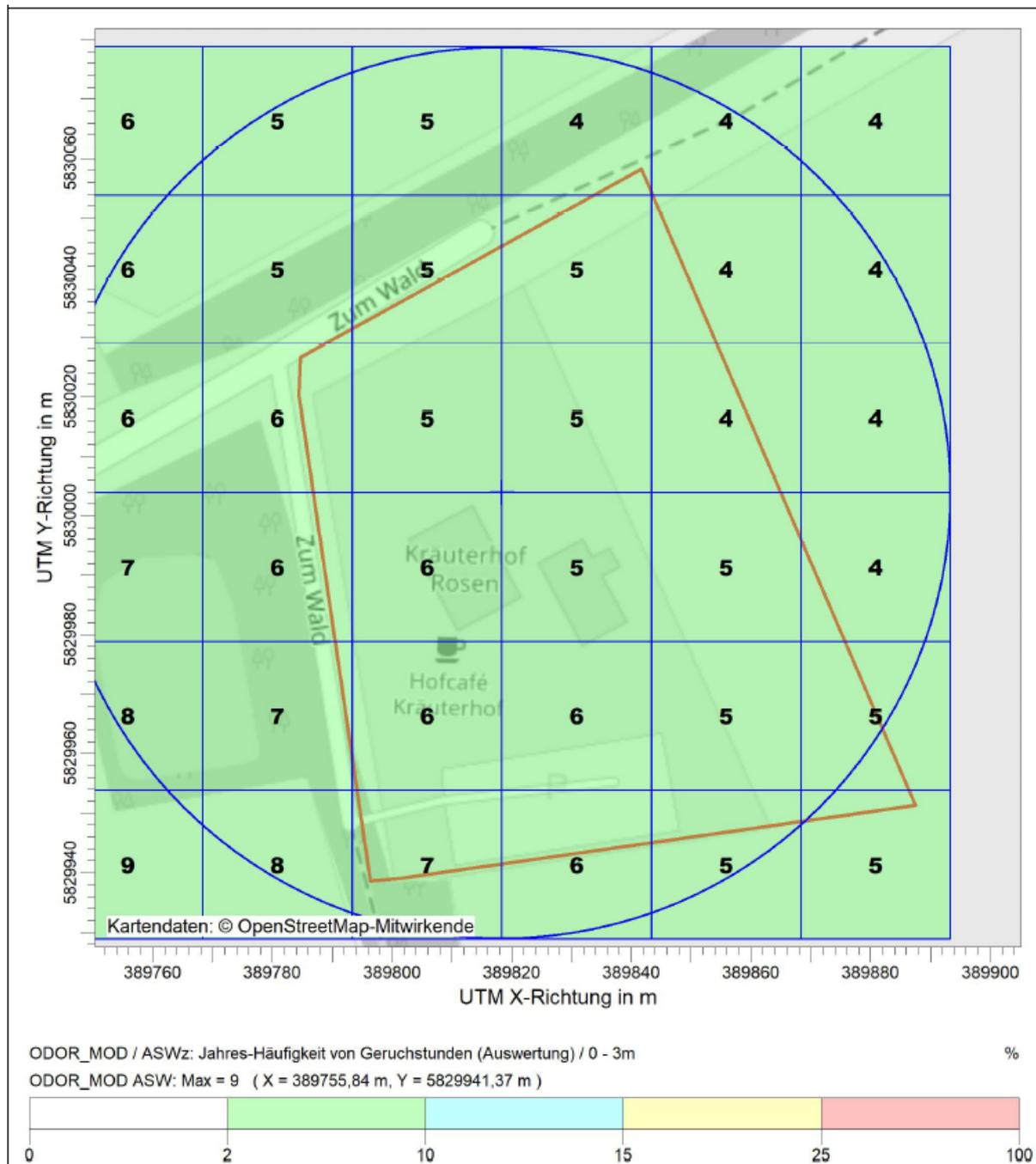


Abbildung 9: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (Fides 2022)

Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der am Plangebiet nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

5.5 Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Zum Wald“ und die daran angeschlossene Dorfstraße, welche an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Tabelle 1: Verkehrsbewegungen außerhalb des Geltungsbereiches (HeWes 2022)

Veranstaltung	Bewegungen (Worst-Case-Szenario)
Café-Betrieb werktags	60 PKW-Bewegungen tags 6 LKW-Bewegungen
Café-Betrieb sonntags	327 Bewegungen tags 1 PKW-Bewegung nachts
Veranstaltung im Regelbetrieb (kleine Hochzeiten, Geburtstage etc.)	166 PKW-Bewegungen tags 50 PKW-Bewegungen nachts 6 LKW-Bewegungen tags
Veranstaltungen als seltenes Ereignis (Weihnachtsmarkt)	810 PKW-Bewegungen tags 110 PKW-Bewegungen nachts



Abbildung 10: Zufahrtsstraße "Zum Wald"



Abbildung 11: Zufahrtsstraße "Zum Wald" im Näherungsbereich des Kräuterhofes

Bei der Gemeindestraße „Zum Wald“ handelt es sich um eine befestigte asphaltierte Straße, welche in ausreichendem Maße ausgebaut ist (>3,0 – 4,0 m) und zu beiden Seiten durch einen zusätzlichen unbefestigten Grünstreifen (je > 1,0 m) begleitet wird. Dies ermöglicht ungehinderten Gegenverkehr und Ausweichmöglichkeiten. Kurz vor dem Kräuterhof befindet sich neben der asphaltierten Gemeindestraße aufgrund eines Nachbargrundstücks nur noch auf der einen Seite ein Grünstreifen, wobei auch dieser Gegenverkehr ermöglicht, ohne das benachbarte Grundstück zu kreuzen.



Abbildung 12: Anbindung "Zum Wald" an "Dorfstraße"



Abbildung 13: Südliche Parkfläche des Kräuterhofes

Die Anbindung an die „Dorfstraße“ erfolgt über eine ausreichend dimensionierte gegabelte Anbindung.

Grundsätzlich lässt sich also der Mehrverkehr durch die örtlichen Gegebenheiten auffangen.

Die innere Erschließung erfolgt über private bzw. betriebseigene Zufahrten.

Der westlich des Geltungsbereiches verlaufende befestigte Wirtschaftsweg bietet auf einer Seite ausreichend Raum um Fahrzeuge außerhalb der bestehenden zahlreichen Stellplätze um das Planungsgebiet herum zu ergänzen. Auf diese Weise können bei Bedarf (Veranstaltung als Seltenes Ereignis) auch hier noch untergebracht werden. Dazu werden die Randbereiche mit Schotter befestigt. Die Nutzung des Randbereiches des Wirtschaftsweges wird bei Sonderveranstaltungen wie bspw. dem Weihnachtsmarkt durch zusätzliche Beschilderungen geregelt.

Grundsätzlich sind jedoch die bestehenden Parkflächen für die geplanten Veranstaltungen (kleine Hochzeiten, Geburtstage etc.) sowie den Café-Betrieb ausreichend.

5.6 Belange des Denkmalschutzes

In dem gekennzeichneten Bereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

In der Nähe des gekennzeichneten Bereich ist jedoch eine archäologische Fundstelle (Fundstreuung aus dem Mittelalter) im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (Kulturdenkmal) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale auch im Boden des Planungsgebietes verborgen sind, ist nicht abzusehen. Dementsprechend ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig.

Sollten anschließend bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes) (siehe auch Kapitel 7 Hinweis Nr. 1).

Etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des Vorgehens muss sich der Vorhabenträger frühzeitig (**6 bis 8 Wochen vor Baubeginn**) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

5.7 Belange des Bodenschutzes

Eine Betroffenheit oder Beeinträchtigung aus dieser Bauleitplanung wird nicht gegeben (vgl. Erläuterungen und Abbildungen im Umweltbericht (Teil II)).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen ergänzt. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

5.8 Belange der Bundeswehr

Landkampfmittel

Für den Geltungsbereich wurden die Luftbilder vollständig ausgewertet. Es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das

Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

5.9 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

6 FESTSETZUNG DES VHB. BEBAUUNGSPLANES NR. 84 „KRÄUTERHOF BRAMHAR“

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser vhb. Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Sonstige Sondergebiete (SO1-3) (§ 11 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat)
- Grünflächen (privat)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sich die Vorhabenplanung gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung einfügen und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Für das Plangebiet wird, um eine funktionsgerechte Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen, auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes die zugehörige zulässige Grundfläche definiert. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte der Straße "Zum Wald" bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude 0,5 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Da das Gelände zudem als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Bebauung, an der sich die maximal zulässigen Bauhöhen orientieren.

Sonstiges Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe (FH) [m]	Bauweise (offen/abweichend)	Grundfläche (GR) [m²]
SO1	I	9,0 m	o	1.110 m ²
SO2	I	9,5 m	o	680 m ²
SO3	I	6,5 m	a	700 m ²

Die Gemeinde Geeste kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen eines Betriebes (z.B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe

um 5,0 m zulassen, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

6.3 Baugrenze/Bauweise

Der Gebäudekomplex im Sonstigen Sondergebiet SO3 darf eine Länge von 50,0 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Durch die Festsetzung der Baugrenzen auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass eine möglichst hohe Ausnutzung unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen möglich ist.

6.4 Private Grünflächen

Im Bereich dieser Flächen ist die Anlage und Bewirtschaftung von privater Grünfläche zulässig.

6.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb dieser Flächen ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

6.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bereich südlich des bestehenden Haupthauses (SO1) vorliegenden Gehölzstrukturen werden als zu erhalten festgesetzt.

6.7 Private Grünfläche (Spielplatz im Bereich des Eichengehölzes)

In diesem Bereich ist die Errichtung eines Spielplatzes im Bereich des bestehenden Eichengehölzes zulässig. Eichen mit einem BHD >25 cm sind zu erhalten.

6.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der Flächenbereiche ist die Anlage und der Betrieb einer Mulde zulässig. Das überschüssige, hierin gesammelte unbelastete Oberflächenwasser kann über diese Einrichtungen versickert werden.

6.9 Verkehrsflächen

Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage von Verkehrsfläche zur Anbindung an die Gemeindestraße „Zum Wald“ zulässig. Die innere Erschließung des Sonstigen Sondergebietes (SO) erfolgt über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“.

6.10 Textliche Festsetzungen

Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden Planzeichnungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom _____.____.2022 verpflichtet.

Vorhabenträger ist Gerd Wübbels, Marbachweg 324, 60320 Frankfurt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

6.10.1 Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich die nachfolgenden Zulässigkeiten:

- SO 1 Bestandsgebäude Kräuterhof (Hauptgebäude, alte Remise), Trafostation**
In diesem SO 1 ist die Erhaltung der Bestandsgebäude sowie dazugehöriger Nebenanlagen und Zuwegungen mit einer Grundfläche von 1.110 m² zulässig. Zusätzlich ist die Installation einer Trafostation zulässig.
- SO 2 Neue Remise/Saal für Veranstaltungen mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche**
In diesem SO 2 ist die Errichtung einer neuen Remise/Saal mit Vorbereitungsküche und Lagerfläche sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Zuwegungen mit einer Grundfläche von 680 m² zulässig.
- SO 3 Ferienwohnungen und Gemeinschaftsgebäude**
In diesem SO 3 ist die Errichtung von vier Ferienwohnungen (á max. 80 m²) sowie verschiedene Gemeinschaftsgebäude (Abstellraum für Fahrräder, Fasssauna, Gemeinschaftshaus (Gemeinschaftsraum, Lager, Waschraum, Toiletten, Technik/HAR) sowie dazugehörige Nebenanlagen und Zuwegungen mit einer Grundfläche von 700 m² zulässig. Eine Nutzung zum dauerhaften Wohnen ist nicht zulässig.

6.10.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sich die Vorhabenplanung gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung einfügen und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Für das Plangebiet wird, um eine funktionsgerechte Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen, auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes die zugehörige zulässige Grundfläche definiert. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf, gemessen von der Oberkante Mitte der Straße "Zum Wald" bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte der Gebäude 0,5 m nicht überschreiten, um eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung zu vermeiden und ein einheitliches Straßenbild zu erreichen. Da das Gelände zudem als eben bezeichnet werden kann, ist nicht mit erheblichen Höhenunterschieden zu rechnen.

Im Plangebiet darf die maximale Höhe der Gebäude (Firsthöhe = Oberkante Dacheindeckung), gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten werden. Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung mit Blick auf die bereits umliegend vorhandene Bebauung, an der sich die maximal zulässigen Bauhöhen orientieren.

Sonstiges Sondergebiet	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe (FH) [m]	Bauweise (offen/abweichend)	Grundfläche (GR) [m ²]
SO1	I	9,0 m	o	1.110 m ²
SO2	I	9,5 m	o	680 m ²
SO3	I	6,5 m	a	700 m ²

Die Gemeinde Geeste kann in Verbindung mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen eines Betriebes (z.B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe um 5,0 m zulassen, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenze möglich ist.

6.10.3 Abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Der Gebäudekomplex im Sonstigen Sondergebiet SO3 darf eine Länge von 50,0 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

6.10.4 Private Grünflächen

Im Bereich dieser Flächen ist die Anlage und Bewirtschaftung von privater Grünfläche zulässig.

6.10.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.10.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a.

Für die Ein- und Begrünung der geplanten Ferienwohnanlage sind die nachfolgenden Arten zu verwenden.

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Straucharten:

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Pflanzmaterial:

2x verschulte Sämlinge, 80- 120 cm (2j.vS 2/3 80- 120)

Pflanzdurchführung:

Gruppenpflanzung von jeweils 3- 5 Stück

Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt (zweireihige Pflanzung)
Das Schwengelrecht ist zu berücksichtigen.

Pflege:

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen (inkl. 2 Mähgänge/Jahr). Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzliste kann durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland erweitert bzw. verändert werden.

6.10.5.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b.

Im Bereich dieser Flächen ist die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

6.10.5.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage einer Wallhecke vorzunehmen. Dabei sind die Vorgaben aus TF 5.1 (vgl. Kapitel 6.10.5.1) einzuhalten.

6.10.6 Private Grünfläche (Spielplatz im Bereich des Eichengehölzes)

In diesem Bereich ist die Errichtung eines Spielplatzes im Bereich des bestehenden Eichengehölzes zulässig. Eichen mit einem BHD >25 cm sind zu erhalten.

6.10.7 Verkehrsflächen privat (Zweckbestimmung Privatwege, Stellplätze, Parkplatz)

Im Bereich der Privatwege und Stellplätze ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Die Schottertragschicht des südlich liegenden Parkplatzes ist zu erhalten.

6.10.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der Flächenbereiche ist die Anlage und der Betrieb einer Mulde zulässig. Das überschüssige, hierin gesammelte unbelastete Oberflächenwasser kann über diese Einrichtungen zeitverzögert versickert werden.

6.10.9 Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mindernden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Querungshilfen oder Bauzeitenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen (in § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; im Guidance document „CEF-Maßnahmen“) umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebensstätte in direkter funktionaler Verbindung zum Auffangen potenzieller Funktionsverluste.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Abriss- und Umbauarbeiten von Gebäuden erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor den Abriss- und Umbauarbeiten die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so sind eventuell notwendige Abriss- und Umbauarbeiten gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 6 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten. Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Star (4x) und Trauerschnäpper (2x).

6.10.10 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeder Art sind unterirdisch zu verlegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Bei Arbeiten im Bereich der Ver- und Versorgungsleitungen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Hinweis für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" zu beachten. Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten.

Die Versorgung der neuen Gebäude kann über die bestehenden Anschlüsse innerhalb des Kräuterhofes erfolgen.

6.10.11 Behandlung von Dach- und Oberflächenwasser

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Auf diese Weise kann eine gefahrlose Einspeisung von Oberflächenwasser in das Grundwasser bzw. Gewässernetz gewährleistet werden.

Neben der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in der Fläche ist zusätzlich die Anlage von Versickerungsmulden vorgesehen.

6.10.12 Schallschutzmaßnahmen

Folgende Schallschutzmaßnahmen wurden bei der Berechnung des Schallschutz-Gutachtens berücksichtigt und sind entsprechend einzuhalten:

- Das Fenster 1 an der Südfassade des *Saals* [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht geöffnet werden und muss ein Schalldämm-Maß von mindestens $R'W \geq 29$ dB aufweisen.
- Das Fenster 2 an der Südfassade des *Saals* [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Die Tür 1 an der Südfassade des *Saals* [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Das Fenster an der Ostfassade des *Saals* [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) darf bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nur auf gekennzeichneten Flächen geparkt werden. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung und/oder Absperrung sicherzustellen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachausbildung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Hauptkörper mit geeigneten Dachflächen zu errichten. Ausgenommen werden hiervon die Gemeinschaftsräume.

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 sowie die Gemeinschaftsräume sind auch Flachdächer zulässig.

2. Dachneigung

Die Dachneigung (DN) der Hauptkörper (ausgenommen sind Gemeinschaftsräume) beträgt 20 bis 50°.

8 HINWEISE

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde:

In der Nähe des gekennzeichneten Bereich ist eine archäologische Fundstelle (Fundstreuung aus dem Mittelalter) im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)

(Kulturdenkmal) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale auch im Boden des Planungsgebietes verborgen sind, ist nicht abzusehen. Dementsprechend ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig.

Sollten anschließend bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die archäologischen Funde und die Fundstelle sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes). Etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des Vorgehens muss sich der Vorhabenträger frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

3. Versorgungsleitungen

Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

4. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.

5. Landkampfmittel

Für den Geltungsbereich wurden die Luftbilder vollständig ausgewertet. Es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Emsland oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

6. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

7. Geruchsimmissionen - Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der am Plangebiet nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 20% der Jahresstunden wird eingehalten.

8. Die der Planung zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Geeste, Am Rathaus 3 während der Dienstzeit eingesehen werden.

9 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen nachgekommen wird.

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.a.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet dieser vorhabenbezogenen Bauleitplanung liegt im Außenbereich, östlich der Gemeinde Geeste. Der Geltungsbereich wird nördlich und westlich durch die Straße „Zum Wald“ bzw. einem Feldweg begrenzt. Östlich und südlich grenzt Ackerfläche an den Geltungsbereich. Der östliche Geltungsbereich wird aktuell ackerbaulich genutzt, zudem befindet sich darauf bereits der zu erweiternde Kräuterhof. Es gibt zudem linienhafte Gehölzstrukturen, Baumgruppen und Einzelbäume, welche innerhalb der Fläche und am Rand vorkommen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 0,7 ha. Die Fläche kann als eben bezeichnet werden. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 20,0 und 20,5 m NHN. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird vornehmlich als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ festgesetzt. Die Lage des Geltungsbereiches ist dem Deckblatt zur Begründung und der Abbildung 1 (Teil I) zu entnehmen.

Das Plangebiet wird zurzeit ackerbaulich sowie bereits als Bereich für Schank- und Speisewirtschaft genutzt. Ersteres kann nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biototyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Ergänzend wird die bereits bestehende Hofstelle „Kräuterhof“ (WE 0) sowie Grünflächen (WE 2) und Gehölzstrukturen (WE 3-4) berücksichtigt.

Mit dieser Bauleitplanung soll der Bereich planungsrechtlich zur Errichtung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ abgesichert werden.

1.a.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

Die vorliegende Planung soll die bauliche Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes „Kräuterhof Bramhar“ im Außenbereich östlich der Gemeinde Geeste an der Gemeindestraße „Zum Wald“ sichern.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Kräuterhofes. Dieser wird bisher als Schank- und Speisewirtschaft genutzt und erweist sich insbesondere bei Radtouristen großer Beliebtheit. Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, ist nun die Erweiterung um einen Veranstaltungsraum sowie vier Ferienhäuser (á max. 80m²) zzgl. Gemeinschaftsraum vorgesehen. So können bspw. bei Familienfeiern oder Hochzeiten auch Gäste vor Ort übernachten oder Radtouristen Zwischenstopps einlegen. Zudem können die bisherigen Angestellten dafür eingebunden werden, somit stärker ausgelastet werden und die Arbeitsplätze entsprechend gesichert werden.

1.a.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des gesamten Planbereiches beträgt ca. 0,7 ha. Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus dem Ist-Bestand mit ca. 2.450 m² Ackerfläche, ca. 700 m² Bestandsgehölz, ca.

1.600 m² Hausgarten mit Großbäumen, ca. 1.100 m² Schotterfläche (teilversiegelt), ca. 1.100 m² Gebäudefläche und rund 100 m² Sandfläche/Spielplatz.

1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.b.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)/Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 des BNatSchG heranzuziehen.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) wurde verzichtet. Dem-entsprechende Aussagen werden innerhalb dieses Umweltberichtes getroffen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bezogen auf die zu berücksichtigenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten. Daneben gelten die Richtwerte der technischen Anleitungen (hier TA-Lärm und TA-Luft, GIRL) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005.

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)/Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

In Bezug auf vorhandene Gräben sowie bei Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser sind das NWG bzw. die Ausführungen des WHG in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

1.b.2 Fachplanungen

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Angaben zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2010) zu entnehmen. Entsprechende Ausführungen können der Begründung (Teil I) entnommen werden.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland mit keiner Darstellung versehen.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2A BESTANDAUFNAHME, 2B PROGNOSE, 2C MAßNAHMEN, 2D UND 2E ZUM BAUGB)

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.a.1 Schutzgut Tiere

Im Plangebiet und in seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Avifauna

Im Rahmen der Brutvogelerfassung 2022 (regionalplan & uvp 2022) wurden insgesamt 32 Vogelarten als Brutvögel im UG festgestellt. 23 Arten nutzen das Gebiet vermutlich als Brutgebiet (Brutverdacht). Einen Brutnachweis gab es bei vier Arten. Weiterer vier Arten konnten lediglich als Nahrungsgast erfasst werden.

Als streng geschützte Art trat die Waldohreule auf.

Des Weiteren wurden Vorkommen von Vogelarten, die in der Roten Liste Niedersachsens (inkl. Vorwarnliste) geführt werden im UG festgestellt. Zu nennen sind hier Stockente, Waldohreule, Rauchschnalbe, Star, Trauerschnäpper, Stieglitz und Goldammer.

Die Reviermittelpunkte und Kolonien der gefährdeten und streng geschützten Arten können dem Blatt Nr. 1 [siehe beiliegende saP] entnommen werden. Im unmittelbaren Bereich der Vorhabensfläche (Freizeitanlage/Ackerstandort) wurde ein Revier des Stares und ein Revier des Trauerschnäppers festgestellt.

Zu den regelmäßig auftretenden Gastvogelarten nach EU-Vogelschutzrichtlinie, welche auf bestimmte Rastgebiete angewiesen bzw. für die wertvolle Bereiche (Gastvogellebensräume) in Niedersachsen herausgestellt sind (siehe Artenliste zur Bewertung von Gastvogellebensräumen In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6/97 bzw. Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen (NLWKN 2009, NLWKN 2010)), ist die Stockente und der Gartenrotschwanz zu nennen.

Weitere Arten

Im Rahmen der Erfassungen wurde auch auf das Vorkommen von Tierarten aus anderen Gruppen geachtet.

Im Bereich der Planfläche befinden sich keine als potenzielle Fledermausquartiere geeignete Gehölzstrukturen. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder die baubedingte Tötung von Individuen dieser Artgruppe durch das geplante Vorhaben kann entsprechend grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten. Auf eine ausführliche Auflistung und Darstellung der festgestellten weit verbreiteten Arten wird verzichtet.

2.a.2 Schutzgut Pflanzen, Biotope

Im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland) sowie der bestehende Kräuterhof für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) in Anspruch genommen. Vorkommende Gehölzstrukturen werden nur geringfügig überplant und entsprechend kompensiert.

Anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, herausgegeben vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN 2020), wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem niedersächsischen Städtetag-Modell (= Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Stand 2013) bewertet (Werteinheiten (WE)). Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Eine vegetationskundliche Detailkartierung wurde nicht durchgeführt.

Aus der folgenden Tabelle geht die Bestandssituation hervor:

Tabelle 2: Ist- Bestand im Plangebiet (regionalplan & up 2022)

Code	Biotoptyp	Beschreibung	Wertstufen nach BIERHALS ET AL. 2014
A	Acker	Anbaufläche von Feldfrüchten	I
BZ	Ziergebüsch/-hecke	Angepflanzte Gehölzbestände aus Sträuchern zu Zierzwecken	II
GRT	Trittrassen (unbefestigte Wege, Graswege)	Kurzgehaltene Rasenflächen mit hoher Trittbelastung (Graswege)	I
HB HBE	Einzelbaum Baumreihe/ sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	Einzelne, landschaftsprägende, vorwiegend alte Bäume sowie Baumgruppen und locker auf größerer Fläche verteilte Baumbestände	II - IV
HFM	Strauch-Baumhecke	Hecken aus Sträuchern und höherwüchsigen Bäumen	II-III
OF	Sonstige befestigte Fläche	Lagerplatz und sonstige befestigte Fläche	-
OVP	Parkplatz	Am westlichen, nördlichen und südlichen Rand befinden sich größere Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Diese sind geschottert und entsprechend von Grün durchzogen.	0-I
PHG	Hausgarten mit Großbäumen	Im UG befinden sich mehrere Einzelgebäude, die von Gärten in Kombination mit Zierhecken umgeben sind.	II
PHO	Obst- und Gemüsegeräten	Von Obstbäumen und -sträuchern und /oder Gemüse- und Kräuterbeeten geprägter Garten	I

„Naturnahe Feldgehölze (HN)“, „Einzelbäume/Baumbestand (HB)“, sind unter bestimmten Bedingungen geschützt beispielsweise in Bereichen von Auen. Ein Schutzstatus ist für die genannten Biotope im Untersuchungsgebiet allerdings nicht herauszustellen.

2.a.3 Schutzgut Fläche (Ziff. 2b bb) der Anlage 1 zum BauGB)

In § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Begriffsbestimmungen enthalten. Neu aufgenommen wurde als Schutzgut die „Fläche“. Die Notwendigkeit zur Untersuchung des Flächenverbrauchs war als Teilaspekt des Schutzgutes „Boden“ zwar bereits bisher Gegenstand der UVP, durch die ausdrückliche Einbeziehung in den Schutzgüterkatalog soll das Schutzgut „Fläche“ aber eine stärkere Akzentuierung erfahren.

Das Schutzgut „Fläche“ ist ein endliches Gut, d. h. mit steigendem Flächenverbrauch geht Lebensraum sowie land- und forstwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren. Deshalb ist ein wichtiges Vermeidungs- und Minimierungsgebot den Flächenverbrauch und im vorliegenden Fall die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Das Plangebiet unterliegt teilweise einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem liegt bereits die zu erweiternde Hofstelle vor. Eine Vorbelastung durch versiegelte Bereiche ist somit teilweise gegeben. Aus der folgenden Abbildung geht hervor, dass die Bodenversiegelung im Plangebiet gering ist und sich weiterhin der Versiegelungsgrad für das gesamte Gemeindegebiet Geeste zwischen 6 und 10 % (6,00 %) bewegt.

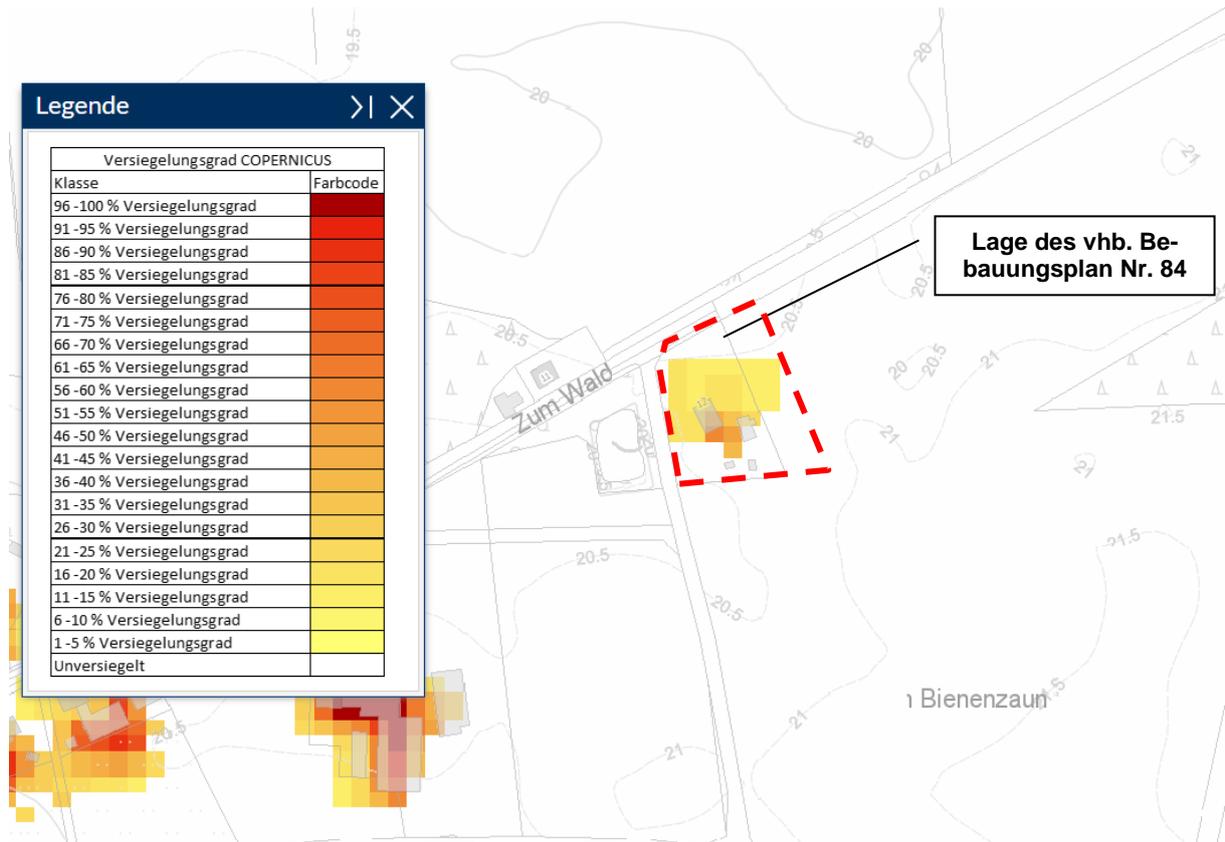


Abbildung 14: Grad der Bodenversiegelung in der Gemeinde, ohne Maßstabsangabe (NIBIS 2022)

2.a.4 Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Bodenkunde, Bodenübersichtskarte 1 : 50.000, stellen sich die bodenkundlichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes wie folgt dar:

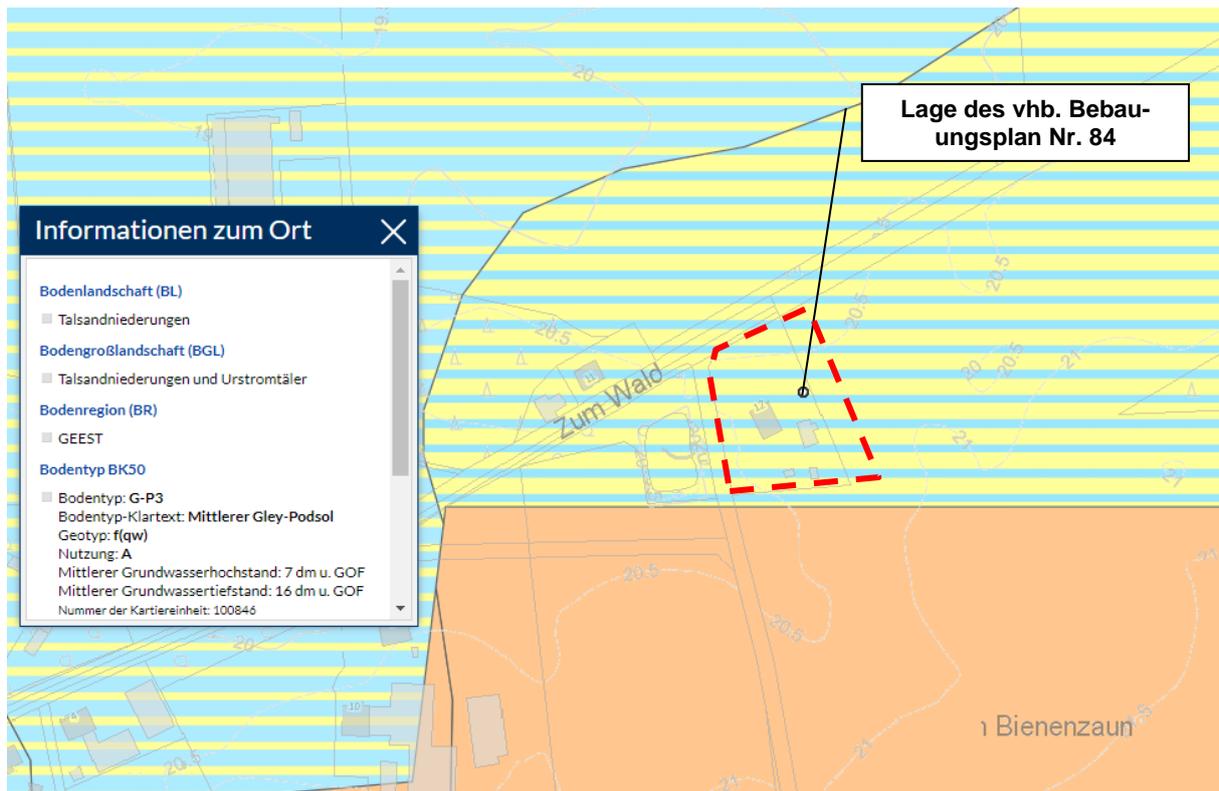


Abbildung 15: Bodenkarte, unmaßstäblich (LBEG 2022)

Im Plangebiet kommen als Bodentypen „Mittlerer Gley-Podsol“ vor.

Die folgende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Karte zur Ertragsfähigkeit des Bodens.

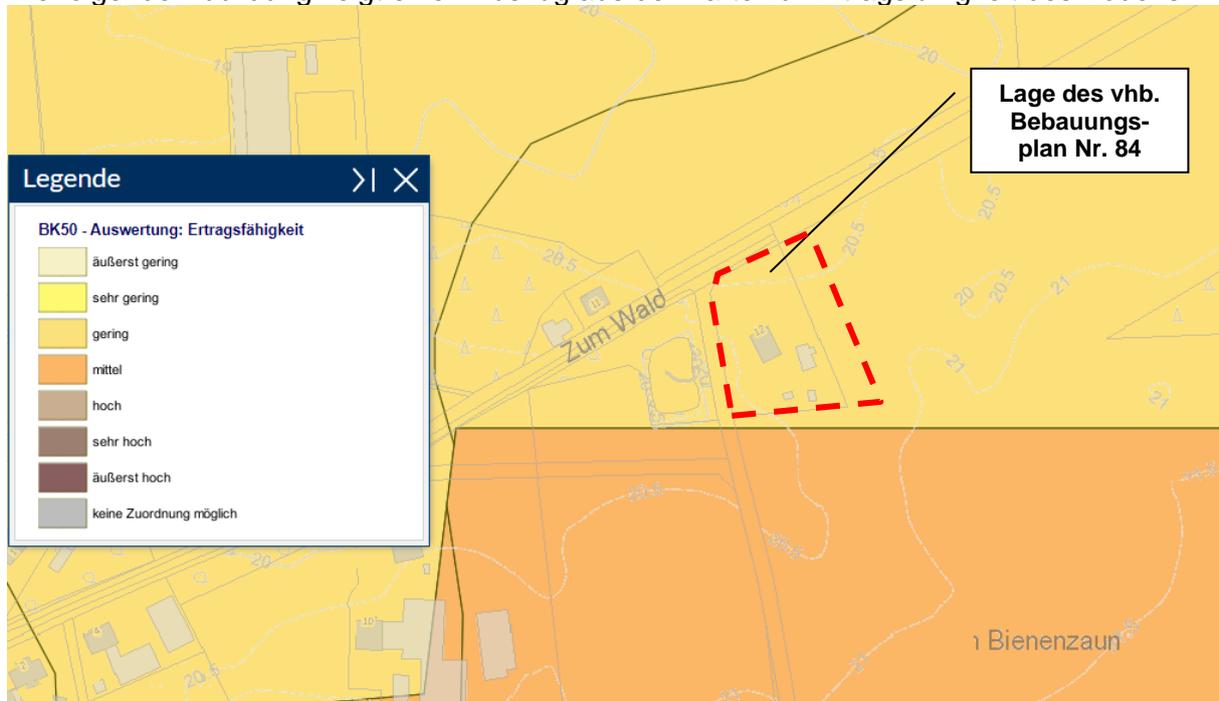


Abbildung 16: Ertragsfähigkeit des Boden im Geltungsbereich (LBEG 2022)

Bohrungen, Tiefliegende und oberflächennahe Rohstoffe sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte sind nicht vorhanden.

Die Vorbelastungen der Böden des Planbereiches resultieren aus der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die direkten Belastungen durch die Landwirtschaft sind durch den

Einsatz von Düngemitteln und Agrochemikalien sowie durch die Verdichtung der Bodenstruktur, hervorgerufen durch Maschineneinsatz, bedingt.

2.a.5 Schutzgut Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundsätzlich zählt Wasser zu der unbelebten Umweltsphäre. Gleichwohl ist Wasser elementarer Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Funktionen als Lebensraum und -grundlage, Transportmedium, klimatischer Einflussfaktor und landschaftsprägendes Element sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG). Entsprechend heißt es im Wasserhaushaltsgesetz (§ 1 WHG): „Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.“ Die Basis für die Bearbeitung des Schutzgutes Wasser sind Informationen des NIBIS® - Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de).

Grundwasser

Dem Kartenserver ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet auf einem Porengrundwasserleiter befindet. Es handelt sich um ein Gebiet mit stark wechselnden Grundwasserständen (Stauhenmoräne).

Bei einer Geländehöhe von ca. 20,5 m NHN und einer Lage der Grundwasseroberfläche von > 17,5 m bis 20 m NHN besteht eine Grundwasserüberdeckung von 2,5 bis 0,5 m. Es ist ein geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet herauszustellen. Die Grundwasserneubildung im Gebiet liegt bei > 0 – 150 mm/a.

Vor dem Hintergrund der Empfindlichkeitsbewertung wird eine hohe Empfindlichkeit für das Grundwasser herausgestellt.

Aus den folgenden Abbildungen geht die Bestandssituation des Schutzgutes Grundwasser hervor.

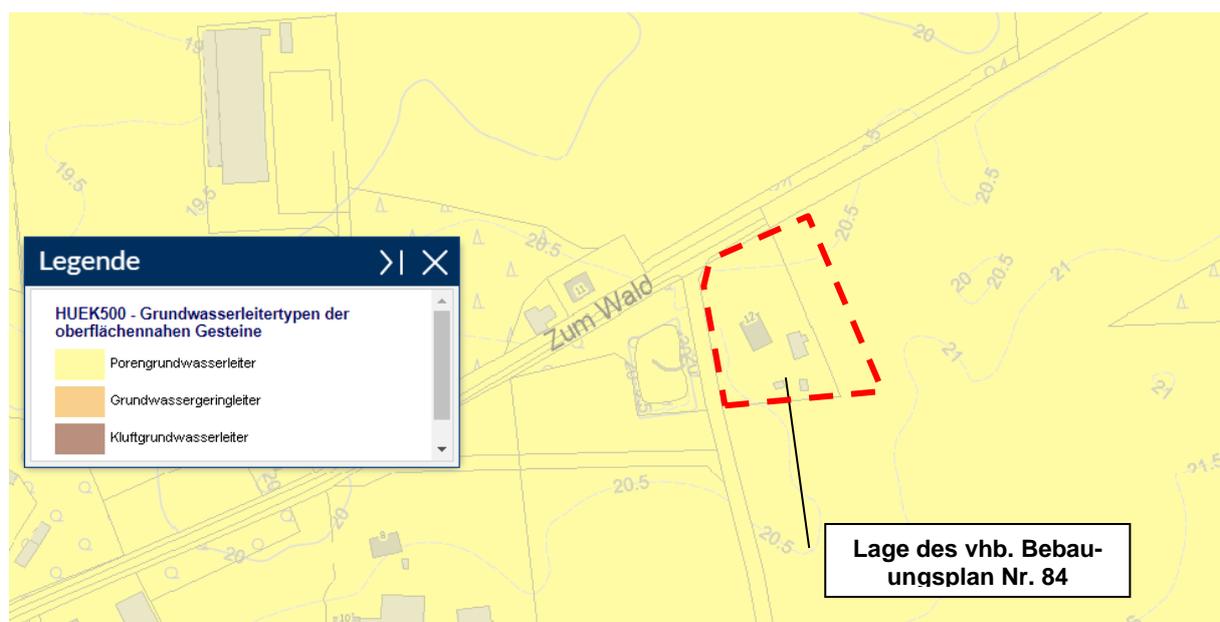


Abbildung 17: Grundwasserleitertypen der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (LBEG 2022)

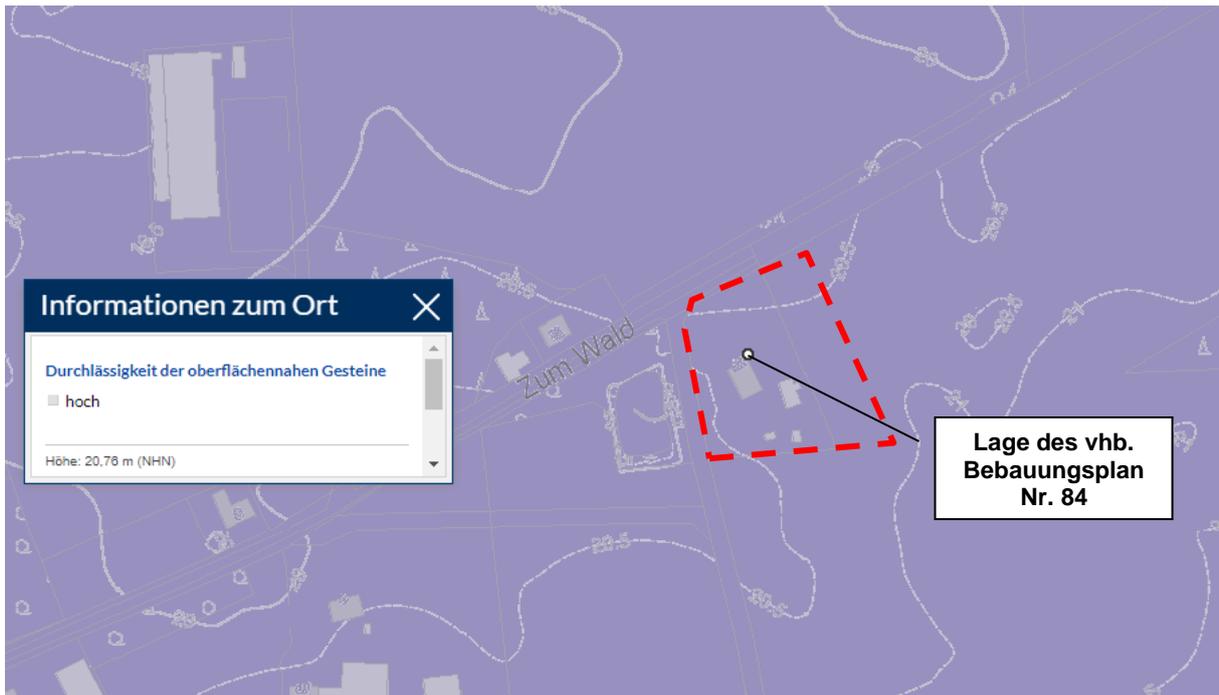


Abbildung 18: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine, ohne Maßstabsangabe (LBEG 2022)

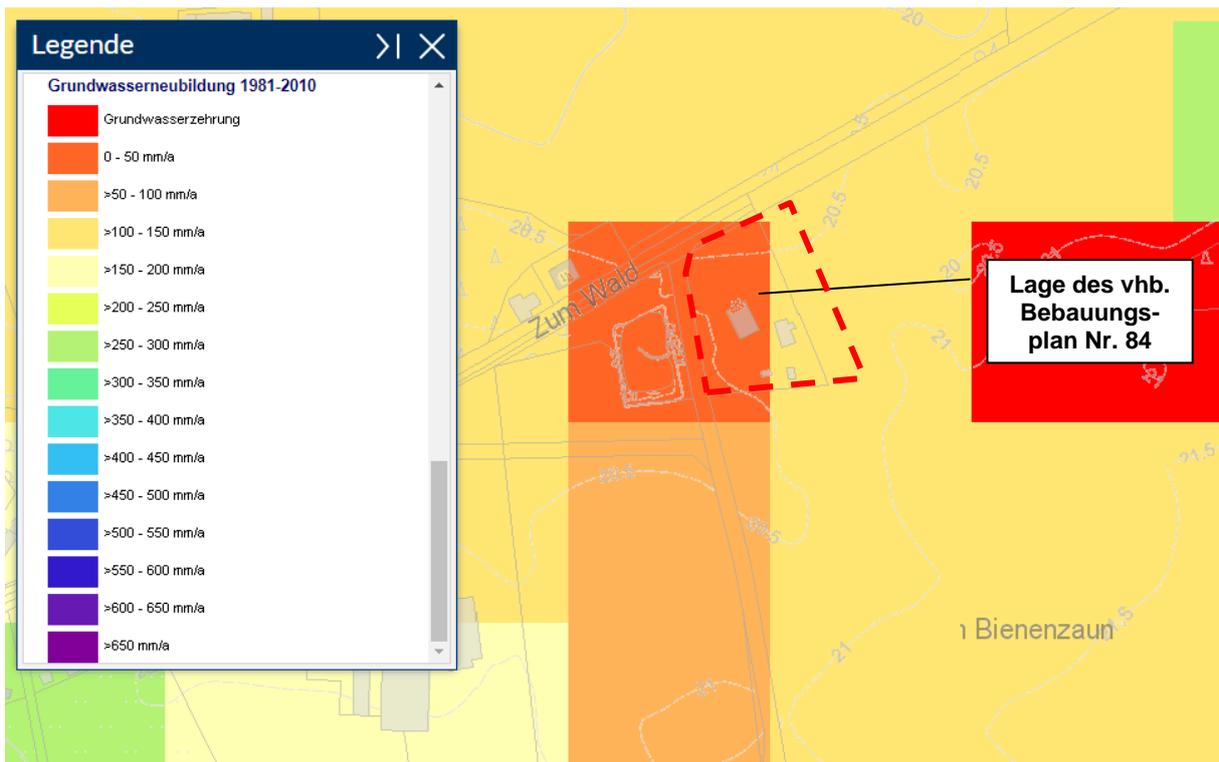


Abbildung 19: Grundwasserneubildung, ohne Maßstabsangabe (LBEG 2022)

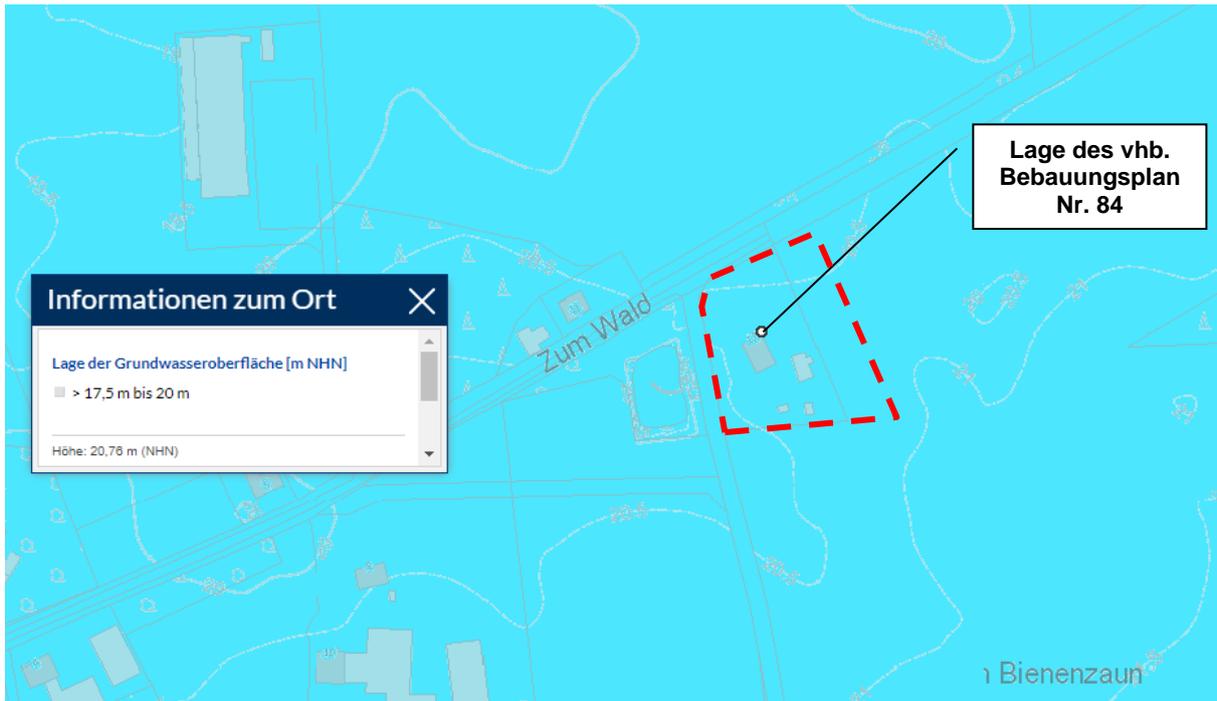


Abbildung 20: Lage der Grundwasseroberfläche, ohne Maßstabsangabe (LBEG 2022)



Abbildung 21: Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (LBEG 2022)

Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung: gering
 Lage der Grundwasseroberfläche: > 17,5 m bis 20 m NHN
 Grundwasserneubildung: Stufe 1 bis 3: 0 – 150 mm/a

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen im Maßstab 1:200.000 „Grundwasser -Grundlagen-“ wird die Gefährdung des Grundwassers mit hoch eingestuft.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf der intensiven Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gräben, Drainagen etc.). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist bereits aufgrund der intensiven Nutzung und der damit verbundenen hohen Einträge beeinträchtigt. Die mögliche flächige Versiegelung, führt somit in den bisher unbebauten Bereichen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Oberflächengewässer/anfallendes Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen bzw. Flächen für den Hochwasserschutz.

Zur Reduzierung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser ist im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung von zulässigen Sammelvorrichtungen für Nutzwasser, z.B. Speicher bzw. die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Eine zeitversetzte Versickerung ist zulässig. Die Vorschrift des § 8 NWG zur Versagung der Erlaubnis oder der Bewilligung einer wasserrechtlichen Benutzung bleibt unberührt.

Zudem liegt innerhalb des Geltungsbereiches eine Mulde vor, welche zur Aufnahme von Oberflächenwasser vorgesehen ist. Zusätzlich kann das anfallende Oberflächenwasser auf der vorliegenden Fläche (Schotter-, Grün- und Gehölzstrukturen) versickert werden.

2.a.6 Schutzgut Klima/Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Klimatisch gesehen, ist das Plangebiet der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zuzuordnen. Die mittelfeuchte Witterung mit Jahresniederschlägen im Mittel von 750 – 800 mm und einer mittleren Jahresdurchschnittstemperatur von 9,3°C weist eine klimatische Wasserbilanz mit einem mittleren Überschuss von 200 bis 300 mm/Jahr auf. Die Vegetationszeit ist im Mittel bis ca. 220 Tage/Jahr lang.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima/Luft die südlich verlaufende Landesstraße L67 sowie die umliegende landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist.

2.a.7 Schutzgut Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

„Das Emstal wird beidseitig von Flugsandfeldern begleitet, die von Kiefernforsten eingenommen werden. Mit zunehmender Entfernung vom Talrand gehen die Dünenfelder beiderseits in ebene Talsandflächen über.

Den Südrand der ausgedehnten Talsandflächen markiert ein breiter Endmoränenrücken. Zu diesem Endmoränenbogen gehören die ausgedehnten Bereiche des Lingener und Baccumer Waldes. Der natürliche Eichen-Birkenwald und in Randbereichen der natürliche Eichen-Mischwald werden durch Nadelholzforste ersetzt. Nördlich wird das große Talsandgebiet durch das Hasetal und das Hahnenmoor, ein sich regenerierendes Hochmoor, begrenzt.



Vor den tiefgreifenden Meliorationen der 60er und 70er Jahre war dieser Bereich durch grundwassernahe Böden geprägt (Gleyböden und Niedermoore). Entsprechend herrschte Grünland vor. Ackerbau wurde vorwiegend auf den in der Nähe der Streusiedlungen liegenden Eschen und Kämpfen betrieben.

Zahlreiche Wallhecken gliederten die ausgedehnten Grünlandflächen.

Heute ist der Grundwasserstand flächendeckend abgesenkt, so dass das Gebiet großflächig für den Ackerbau geeignet ist. Besonders tiefliegende Parzellen und Reste der Bachauen werden noch als Grünland genutzt, besonders trockene Bereiche sind mit Nadelholz aufgeforstet.

Ein Ausläufer dieses Talsandgebietes reicht über das Hasetal nach Norden hinaus und greift in die Sögeler Geest hinein.“ (Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001)

Das Landschaftsbild wird im Geltungsbereich überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Richtung Westen liegt vereinzelt Bebauung vor.

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild im direkten Umfeld des Planbereiches wird mit „gering“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. Angrenzend zum Plangebiet sind nur noch sehr geringe Anteile von natürlich wirkenden Biotoptypen vorhanden bzw. die prägenden Biotoptypen fehlen gänzlich. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung, in diesem Falle der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie mit Blick auf die zurückliegende Siedlungsentwicklung inkl. der zugehörigen Infrastruktur überformt bzw. stark vorbelastet.

2.a.8 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Seit der UNCED-Konferenz von Rio de Janeiro („Earth Summit“) haben mittlerweile 196 Staaten die „Konvention zum Schutz der biologischen Vielfalt“ unterzeichnet (Stand 2021). Die rechtliche Umsetzung der Biodiversitätskonvention in deutsches Recht erfolgte im Jahr 2002 zunächst durch die Aufnahme des Zieles der Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt in die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bundesnaturschutzgesetz, seit 2010 als vorangestelltes Ziel in § 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Die Biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst nach der Definition der Konvention die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören“. Damit beinhaltet der Begriff der „Biologischen Vielfalt“ sowohl die Artenvielfalt als auch die Vielfalt zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Mit der innerartlichen Vielfalt ist die genetische Vielfalt einbezogen, die z.B. durch Isolation und Barrieren von und zwischen Populationen eingeschränkt werden kann.

Wie die bisherigen Ausführungen der Kapitel 2.a.1 und 2.a.2 zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen verdeutlichen, stellt das durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt Plangebiet aktuell nur für vergleichsweise wenige und überwiegend sehr häufige Arten einen geeigneten Lebensraum dar. Entsprechend gering ist seine aktuelle Bedeutung für die Biologische Vielfalt. Endemische Arten, d. h. ausschließliche Vorkommen von Pflanzen oder Tieren in einem begrenzten Gebiet, sind im Planbereich und deren unmittelbarer Umgebung nicht vertreten.

2.a.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Der am nächsten zum Geltungsbereich gelegene Bereich befinden sich südwestlich in rund 4,6 km Entfernung. Es handelt sich hierbei um das Naturschutzgebiet „Biotop am Speicherbecken Geeste“ (NSG WE 00182).

2.a.10 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Der bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellte Bereich soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans in ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ umgewandelt werden. Die zulässigen Grenzwerte der TA Luft und TA Lärm sind einzuhalten. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

2.a.10.1 Immissionen Landwirtschaft

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Der vollständige Geruchstechnische Bericht befindet sich im Anhang (Fides 2022, Nr. G22067.1/01).

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken. Da sich Betriebe LW4 und LW5 in einer Entfernung von über 700 Metern zum Plangebiet befinden und die 2 %-Isolinie das Gebiet nicht tangieren, wurden die Betriebe bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen nicht weiter berücksichtigt [...]. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen in der nachstehenden Abbildung dargestellt-

Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 20% der Jahresstunden wird eingehalten.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen beim Kräuterhof Rosen in 49744 Geeste zu erwarten.

Zusätzliche Stellungnahme durch Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter (2022)

Mögliche Erweiterungsabsichten der [umliegenden] Betriebe wurden im geruchstechnischen Bericht Nr. G22067.1/01 vom 31.08.2022 nicht berücksichtigt.

Wie das Ergebnis in Anlage 4 des o.g. Berichtes zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich von 0,20, entsprechend 20 % der Jahresstunden, deutlich unterschritten. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen beträgt im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden.

Eine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegt aufgrund der Immissionssituation nicht vor.

Bei möglichen Erweiterungsabsichten der Betriebe LW 1, LW 2, LW 3 würde als Beurteilungsraum auch die Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Kiefernweges betrachtet werden müssen.

Aufgrund des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden, ist hier eher ein Ausschöpfen des Immissionswertes zu erwarten, als es für das Plangebiet des Kräuterhofes Rosen der Fall ist.

Auch unter Berücksichtigung dieses Zusammenhangs liegt keine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe vor.

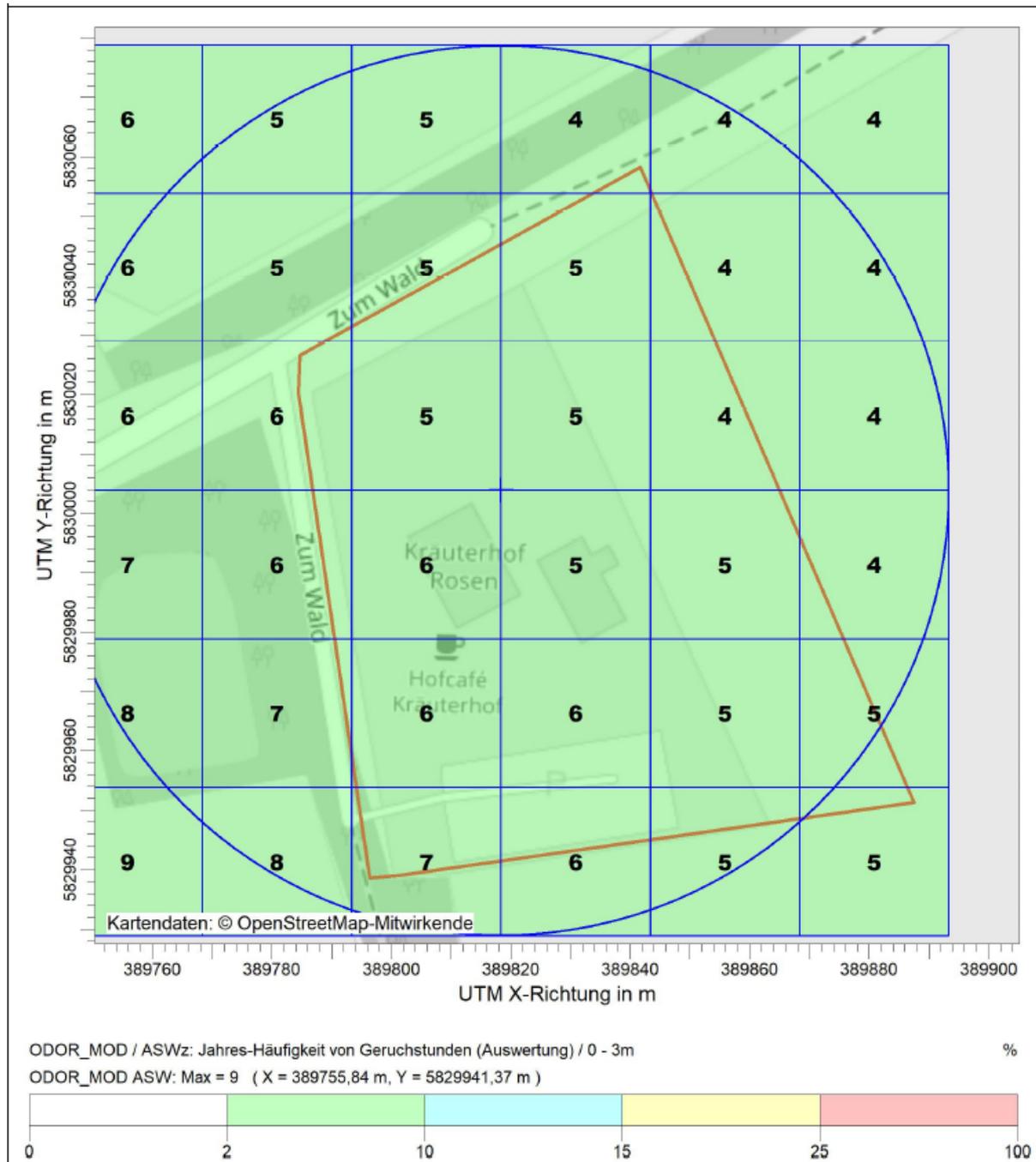


Abbildung 22: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (Fides 2022)

Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der am Plangebiet nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum

üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

2.a.10.2 Emissionen durch das geplante Vorhaben auf umliegende Bebauung

Zu Betrachtung der Emissionen und welche Auswirkungen vom Betrieb des Kräuterhofes und seiner Erweiterung auf die Umwelt ausgehen könnten, wurde ein Schallschutz-Gutachten erstellt (HeWes Nr. 2022-018, 2022).

Die Beurteilungspegel durch den Café-Betrieb werktags betragen bis zu 38 dB(A) tags. Spitzenpegel betragen bis zu 64 dB(A). Sowohl der Immissionsrichtwert als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten. Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Sonntags betragen die Beurteilungspegel durch den Café-Betrieb bis zu 38 dB(A) tags und bis zu 25 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu 53 dB(A). Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm werden an allen Immissionsorten eingehalten. Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Veranstaltungen im Regelbetrieb betragen die Beurteilungspegel bis zu 41 dB(A) tags und bis zu 38 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu 64 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Veranstaltungen als seltenes Ereignis betragen die Beurteilungspegel bis zu 42 dB(A) tags und bis zu 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu 54 dB(A) tags und in der lautesten Nachtstunde. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für seltene Ereignisse werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da durch alle Szenarien an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, wird das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm erfüllt. Eine detaillierte Betrachtung der Vorbelastung ist nicht erforderlich.

Maßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr im öffentlich Straßenraum sind nicht erforderlich.



Abbildung 23: Fahrwege im öffentlichen Straßenraum (HeWes 2022)

Durch den Straßenverkehr im öffentlichen Straßenraum werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten eingehalten. Für eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) ist eine Verdopplung der Verkehrsmenge erforderlich. Sollte diese durch den Kräuterhof erreicht werden, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dennoch an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Bedingung wird nicht erfüllt, so dass keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich sind (HeWes 2022, S.21).

Folgende Schallschutzmaßnahmen wurden bei der Berechnung des Schallschutz-Gutachtens berücksichtigt und sind auch Teil der Textlichen Festsetzungen:

- Das Fenster 1 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht geöffnet werden und muss ein Schalldämm-Maß von mindestens $R'W \geq 29$ dB aufweisen.
- Das Fenster 2 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Die Tür 1 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Das Fenster an der Ostfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) darf bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nur auf der in Abbildung [21] gekennzeichneten Fläche geparkt werden. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung und/oder Absperrung sicherzustellen.

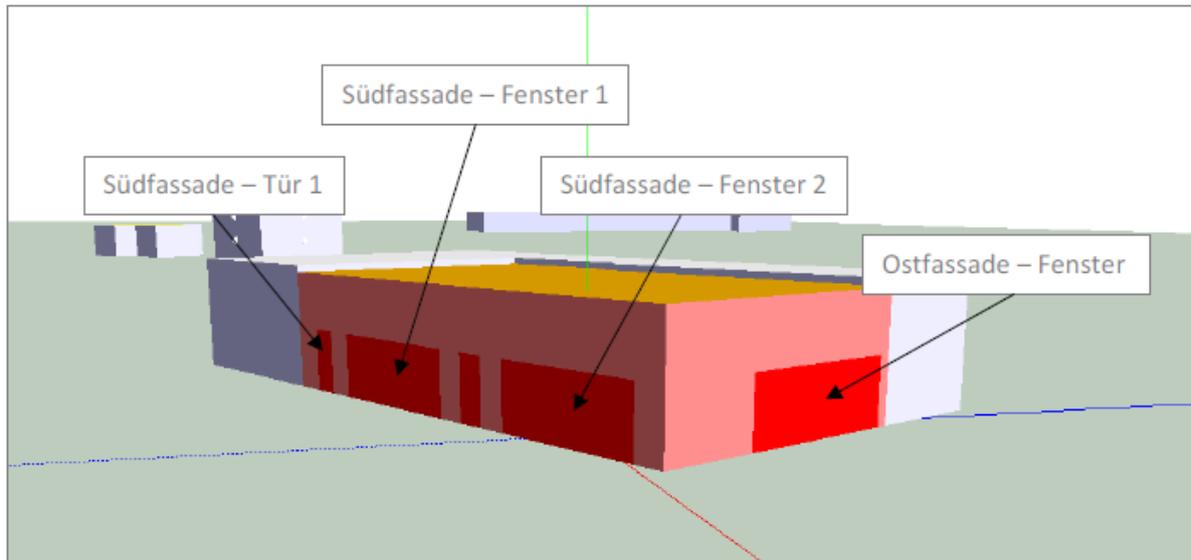


Abbildung 24: Lage der Fenster und Türen des Saals/Veranstaltungsraum in der neuen Remise (HeWes 2022)

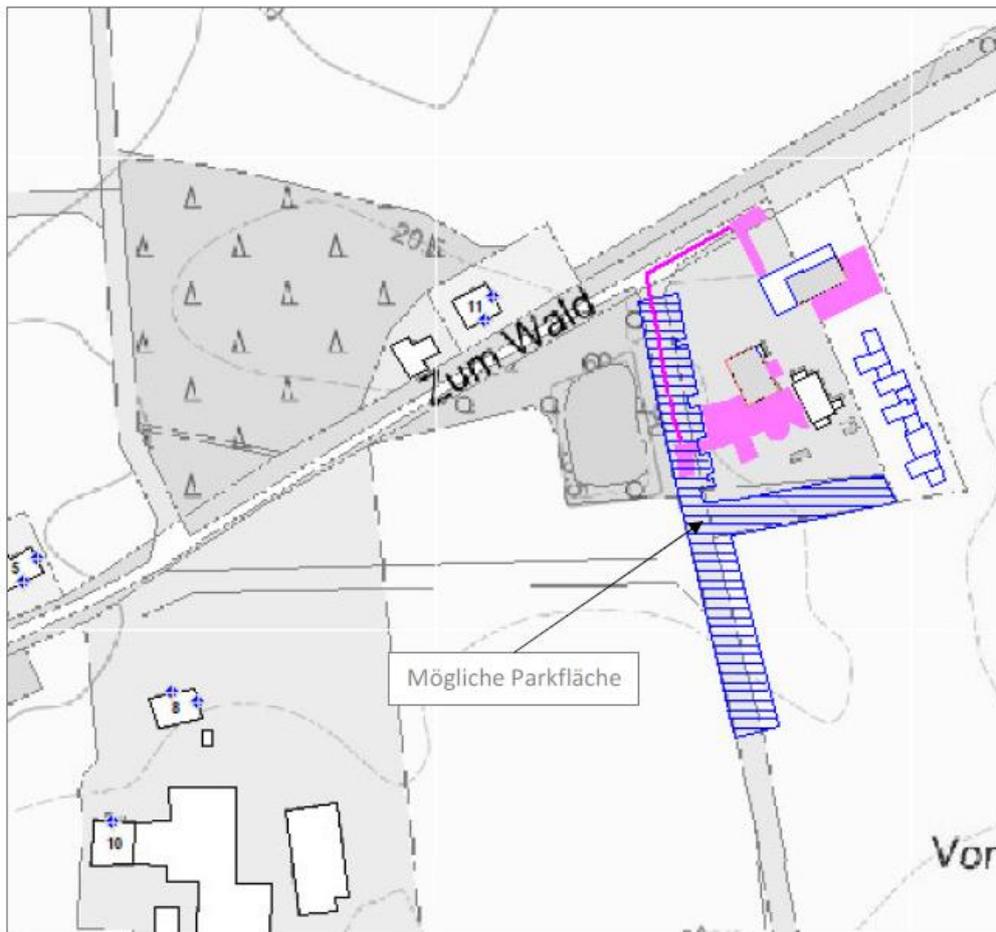


Abbildung 25: Lage der Stellplätze bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nachts (HeWes 2022)

Das vollständige Schallschutz-Gutachten befindet sich im Anhang (HeWes 2022).

2.a.10.3 Sonstige Emissionen/Immissionen

Sonstige Emissionen/Immissionen liegen nicht vor bzw. sind nicht relevant.

2.a.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. In der Nähe des gekennzeichneten Bereich ist eine archäologische Fundstelle (Fundstreuung aus dem Mittelalter) im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) (Kulturdenkmal) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale auch im Boden des Planungsgebietes verborgen sind, ist nicht abzusehen.

Dementsprechend ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig.

Sollten anschließend bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Etwas Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 5970 • 112.

2.a.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**Emissionen**

Aufgrund der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ sind durch das Plangebiet keine unzulässigen Emissionen zu erwarten. Siehe dazu auch Kapitel 2.a.10.2.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Abwasserentsorgung

Im Ortsteil Bramhar befindet sich kein Schmutzwasserkanal des „Trink- und Abwasser-verbund Bourtanger Moor“ (TAV). Die Schmutzwasserbeseitigung findet bisher über eine Kleinkläranlage (3-Kammer-System) statt. Diese wird für die neue Auslastung entsprechend angepasst.

2.a.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern der Betriebsgebäude Sonnenkollektoren zu installieren. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet. Es ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden.

2.a.14 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Landschaftspläne und sonstige Fachpläne sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht.

2.a.15 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

2.a.16 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt und das Landschaftsbild können ihre Funktionen für den Naturhaushalt in dem bisherigen Umfang unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung erfüllen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Bei nicht Durchführung besteht kein Kompensationsbedarf. Somit würden etwaige Ausgleichsflächen in ihrer Biotopfunktion erhalten bleiben bzw. die entwickelten Kompensationspunkte/Aufwertungspunkte nicht weiter beansprucht.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der Kriterien nach Anlage 1 Nr. 2b aa) bis hh) BauGB.

Die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

Mit Durchführung der Planung wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 eine bestehende ehemalige Hofanlage um einige Gebäude erweitert. Auf diese Weise kann der Kräuterhof die Nachfrage als Schank- und Speisewirtschaft besser decken. Zudem wird Touristen durch die Ferienhäuser eine längere Aufenthaltsdauer ermöglicht. Die zusätzlich zu überplanende Fläche beträgt lediglich rund 2.000 m². Es wird dabei ökologisch weniger wertvoller Acker überplant.

Die vorliegende Planung dient der planerischen und rechtlichen Absicherung des Bauherrn und stellt die Vereinbarkeit der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen mit den Belangen der umliegenden Bebauung und sonstigen Schutzgütern her.

Gleichzeitig sind mit der Planung die ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die zusätzliche Versiegelung des Bodens aus. Gleichzeitig ist der Eintrag an Agrochemikalien geringer. Im Zuge der Realisierung der Planung kann zudem auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ein Ausgleich erzielt werden.

Wirkfaktoren

Von dem Vorhaben oder durch einzelne Vorhabenbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren sind Wirkungen, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten auftreten können. Sie sind auf die Zeiten der Baumaßnahme beschränkt.

Baufeldfreimachung/Bauphase

Mit der Baufeldfreimachung findet eine Flächeninanspruchnahme mit dauerhafter Entfernung der vorhandenen Biotopstrukturen statt. Im Vorfeld der Arbeiten wird eine Prospektion durchgeführt. In der Bauphase können Flächen beansprucht werden, die über das geplante Baufeld hinausgehen. Biotopstrukturen können im Zusammenhang mit der Einrichtung oder Nutzung von Lager- und Abstellflächen oder beim Rangieren von Baufahrzeugen und -maschinen beansprucht werden.

Baustellenbetrieb

Baumaßnahmen sind durch den Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen sowie das Baustellenpersonal mit akustischen und optischen Störwirkungen verbunden. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase sowie räumlich auf die nähere Umgebung des Plangebiets beschränkt und können zu einer temporären Störung der Umwelt führen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme, Versiegelung

Durch diese Bauleitplanung werden die anstehenden Biotopstrukturen im Plangebiet, vorwiegend die in der Biotoptypenkarte herausgestellten Biotoptypen dauerhaft beansprucht.



Abbildung 26: Biotoptypenkartierung (regionalplan & uvp 2022)

Die wesentlichen anlagebedingten Wirkungen entstehen durch die Errichtung von z.B. Gebäudestrukturen, deren Erschließung (Verkehrsflächen, Parkplätze etc.) sowie durch die umfangreichen Boden- und Geländearbeiten. In den vollversiegelten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren, in teilversiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen stark eingeschränkt. Die Versiegelung führt zudem zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Überbauung der Flächen stellt einen Verlust von Lebensräumen für Fauna, Flora und von Kulturlandschaft dar. Zwar verringert sich für den Menschen der unbebaute Erholungsraum geringfügig, es werden jedoch keine relevanten Wohnumfeld- oder Erholungsfunktionen (z. B. Wegebezüge) durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung zählt zu den bedeutsamsten anlagebedingten Wirkungen des Projektes (Verlust von gewachsenen, biotisch aktiven Böden und der Regel-, Speicher-, Filter-, Ertrags-, Lebensraum- und Archivfunktion). Durch Abgrabungen und Überschüttungen kommt es zu Überformungen der natürlichen Bodenstruktur. Über den direkt versiegelten Flächen kommt es zu kleinklimatischen Veränderungen durch Ausbildung/Erweiterung von Wärmeinseln. Durch Verlust/Beeinträchtigung von Gehölzen gehen klimatische Ausgleichsräume (Immissionsschutz-, Regenerations- und Pufferfunktionen) verloren.

In der folgenden Tabelle werden die denkbaren Wirkungen durch diesen Bebauungsplan als potenzielle Wirkfaktoren zusammengestellt.

Tabelle 3: Potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	betroffenen Schutzgüter
baubedingt			
Bauarbeiten zur Bau- feldvorbereitung	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Verän- derung des (natürlichen) Bodenaufbaus.	Lebensraumverlust/ -degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodenversiegelung, Boden- degeneration und Verdich- tung/Veränderung	Boden
	Überplanung von land- wirtschaftlicher Produkti- onsfläche (Acker)	Lebensraumverlust/ -degeneration	Pflanzen Tiere
anlagebedingt			
Bebauung mit Gebäu- den. Hinzu kommen Nebengebäude und Verkehrsflächen	Versiegelung und nach- haltiger Lebensraumver- lust	Lebensraumverlust, Verän- derung der Standortverhält- nisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versicke- rungsrate, erhöhter Oberflä- chenabfluss	Wasser
	Ggf. Veränderung von Kli- matopen	Klima	
	Neubau von Gebäude und Infrastrukturanlagen	Lebensraumverlust, Verän- derung der Standortverhält- nisse, Zerschneidung von Lebensräumen, Beeinträchtigung des Land- schaftsbildes (Sichtbarkeit etc.)	Tiere Pflanzen Mensch Landschaft
betriebsbedingt			
Emissionen durch Hausfeuerungs-an- lagen	Belastung der Atmo- sphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz- / LKW- Verkehr	geringfügige Lärmemis- sionen durch zusätzli- chen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere

2.b.1 Tiere, Pflanzen, Biotoptypen und biologische Vielfalt

Durch diesen Bebauungsplan werden überwiegend intensiv genutzte Ackerbereiche (A) für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) überplant.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2020) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für den Geltungsbereich die in der Eingriffsbilanzierung unter „Ist- Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Niedersächsischen Städtetag- Modell (Stand 2013) ermittelt.

Die Vorhabenplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Unter „Soll- Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet.

Tabelle 4: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Lebensraumverlust. Überplanung von: Bei den überplanten Biotypenflächen handelt es sich hauptsächlich um Acker. Summe: Der Verlust von Lebensraum und die Versiegelung von Boden sind langfristig.	Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen. Durch die Wiederaufforstung von Waldflächen (Kompensationsmaßnahme) wird neuer Lebensraum geschaffen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten.	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herzustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herzustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die zusätzliche Versiegelung führt nur geringfügig zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas sind nicht zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik.	Die baulichen Anlagen entsprechen dem Stand der Technik.

Tabelle 5: Überschlägige Eingriffsbilanzierung - Bestand
Ist - Bestand

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
Acker (A)	2.380	1	2.380
Hausgarten mit Großbäumen	1.603	2	3.206
Eichen	715	4	2.860
Heckenstrukturen	40	2	80
Versiegelung (Gebäude, Zuwegung etc.)	1.116	0	0
Schotterfläche (Parkplätze)	1.094	0,5	547
Gehölstrukturen	75	4	300
Spielplatz/Sandfläche	110	1	110
Summe	7.133	Summe	9.483

Tabelle 6: Überschlägige Eingriffsbilanzierung – Planung
Soll – Plan

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Bewertung/m ²	Flächenwert (WE)
SO1	1.108	0	0
SO2 versiegelt	680	0	0
SO2 unversiegelt	27	1	27
SO3versiegelt	700	0	0
SO3 unversiegelt	187	1	187
Hausgarten mit Großbäumen/Ziergarten	1.249	2	2.498
Anlage Hausgarten	439	1	439
Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen	326	2	652
Verkehrsfläche/Parkplatz/Wege (wasserdurchlässig)	935	0,5	468
Mulde	69	1	69
Eichen	549	4	2.196
Spielplatz unter den Eichen	109	3	327
Schotter	645	0,5	322
Spielplatz/Sandfläche	110	1	110
Summe	7.133	Summe	7.295

Kompensationsdefizit	2.188
-----------------------------	--------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 9.483 WE und des Planungswertes von 7.295 WE geht ein Kompensationsdefizit von 2.188 WE hervor.

Kompensationsfläche/-maßnahme

Gemeinde/ Gemarkung	Flur	Flurstück	Maßnahme	WE und Auf- wertungsfaktor	Flächengröße und geschaf- fene Wertein- heiten
Geeste -Bramhar	7	159/0 (tlw.)	Wiederaufforstung eines zerstörten Lär- chenwaldes durch	WZL mit 2 WE/m ² (+0,5 WE/m ²)	4.376 m ² 2.188 WE

			heimischen Laub-Mischwald		
				Summe	2.188 WE

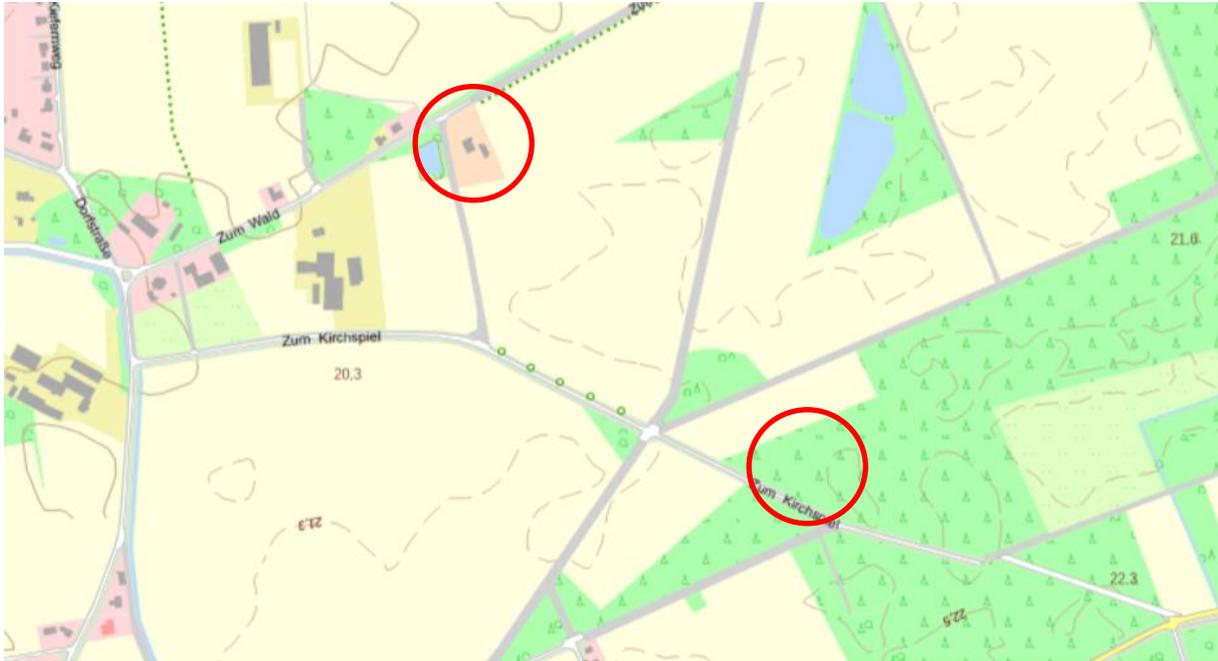


Abbildung 27: Lage der Kompensationsmaßnahme zum Planungsgebiet (NLWKN 2022)



Abbildung 28: Gebietsabgrenzung der Kompensationsmaßnahme (Wiederaufforstung eines zerstörten Lärchenwaldes durch heimischen Laub-Mischwald); unmaßstäblich (NLWKN 2022)

Die Fläche wird durch einen Wildschutzzaun gegen Verbiss geschützt.

2.b.2 Fläche und Boden

Aufgrund der anteilig bereits bestehenden Überformung des Bodens durch die hier vorliegende und angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung, liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in den Bodenhaushalt in Form einer Erweiterung eines Hofgeländes vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet Umweltauswirkungen und eine notwendige flächenhafte Kompensation ab.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Grün- bzw. Freiflächen in einem absehbaren Zeitraum entstehen werden.

Tabelle 7: Auswirkungen auf Fläche und Boden

Fläche und Boden		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Acker). Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.	Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Acker). Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Acker). Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen.	Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche (Acker). Lebensraumverlust und Verdrängung für die raumtypischen Tierarten. Endemische Arten kommen im Raum nicht vor. Die biologische Vielfalt wird nicht betroffen. Durch die Wiederaufforstung von Waldflächen (Kompensationsmaßnahme) wird neuer Lebensraum geschaffen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Die einschlägigen Werte werden eingehalten	Die einschlägigen Werte werden eingehalten
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herzustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herzustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die weitere Flächenversiegelung führt zur Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas.	Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.

2.b.3 Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die Nutzung im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als weniger erheblich einzustufen. Dies beruht auch auf der intensiven Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gräben, Drainagen etc.). Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung.

Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches. Das unbelastete Oberflächenwasser kann vor Ort versickert werden.

Tabelle 8: Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

Wasser		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Das unbelastete Oberflächenwasser wird verrieselt bzw. zeitverzögert abgeführt.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der unversiegelten Bereiche kann der Eingriff deutlich minimiert werden. Das unbelastete Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß bewirtschaftet.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Die zusätzliche Versiegelung und die Inanspruchnahmen von Freiflächen während der Bauphase führen zur Reduzierung der Versickerungsfläche.	Die zusätzliche Versiegelung führt zur Reduzierung der Versickerungsfläche. Im Bereich der unversiegelten Bereiche kann der Eingriff deutlich minimiert werden. Durch die Wiederaufforstung von Waldflächen (Kompensationsmaßnahme) wird neuer Lebensraum geschaffen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.	Von den auf Grundlage der Bauleitplanung zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen und Belästigungen aus.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Baureststoffe werden einer ordnungsmäßigen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt.	Eine Entsorgung der anfallenden Abfallmengen (Hausmüll, Biotonne, Altpapier) erfolgt über die vom Landkreis Emsland beauftragten Entsorger.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herzustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herzustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der	Die max. zulässige Flächenversiegelung führt zur kurzfristigen Beeinträchtigung des örtlichen	Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit nicht bekannt.

Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Kleinklimas.	
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Frei- und Grünflächen können anteilig zur Infiltration genutzt werden.

2.b.4 Luft und Klima

Im Falle der zukünftigen Bebauung von Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Vor dem Hintergrund der zukünftig möglichen Bebauung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein. Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Änderungsbereich können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichener Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Tabelle 9: Auswirkungen auf Luft und Klima

Luft und Klima		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Die Versiegelung und Bebauung führt marginal zu Veränderungen des Ortsklima. Bebaute Bereiche gelten als ganzjährig wärmer als die Umgebung. Fehlende bzw. eine Verringerung der Verdunstungsflächen führt zur schnelleren Erwärmung.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Grünflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Schnellere Flächenerwärmung und Speicherung von Wärme bis in die Nachtstunden hinein.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Grünflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen. Durch die Wiederaufforstung von Waldflächen (Kompensationsmaßnahme) wird neuer Lebensraum geschaffen und ein Beitrag zum Kleinklima geleistet.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.	In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten.	Die Unfall- und Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Ein erhöhtes Risiko besteht nicht.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Eine Kumulierung ist nicht herzustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herzustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Irrelevant. Es erfolgt eine funktionsgerechte Kompensation. Die Frei- und Gartenflächen übernehmen anteilig die klimarelevanten Funktionen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei der Bauausführung erfolgt der Einsatz moderner Technik. Freiflächen werden gelockert und reaktiviert.	Frei- und Gartenflächen können Klimafunktionen anteilig übernehmen.

2.b.5 Landschaft

Es folgt eine Betrachtung des Schutzgutes Landschaft. Die folgende Tabelle stellt die relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft kurz dar.

Tabelle 10: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Landschaft		
Beschreibung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase infolge:	Schutzgutbetroffenheit	
	Bauphase	Betriebsphase
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,	Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild.	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bestand erhalten bleiben und für eine Eingrünung der Planfläche sorgen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	Durch die Bautätigkeit wird temporär in das Landschaftsbild eingegriffen. Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild.	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge. Hinzu kommt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bestand erhalten bleiben und für eine Eingrünung der Planfläche sorgen. Durch die Wiederaufforstung von Waldflächen (Kompensationsmaßnahme) wird neuer Lebensraum geschaffen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant. Die einschlägigen Werte der TA Luft werden eingehalten.	Die Frei- und Grünflächen sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets in das örtliche Landschaftsbildgefüge.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.	Eine Kumulierung ist nicht herauszustellen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.	In Bezug auf das Schutzgut Landschaft irrelevant.

2.b.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a & i BauGB)

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht untereinander in einer engen Wechselwirkung. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen

zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima/Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Der Planbereich stellt sich als Schank- und Speisewirtschaft sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) dar, er liegt östlich der Gemeinde Geeste. Somit ist eine intensive anthropogene Beanspruchung bzw. Vorbelastung herauszustellen.

Dem entsprechend artenarm ist auch die Fauna bzw. es ist mit Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Geltungsbereich bereits stark verändert worden. Versiegelungen bewirken eine Verminderung der Grundwasserneubildung. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades bewirkt einen Verlust von gewachsenen Bodenflächen, von Nutzflächen, von Lebensräumen und Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde z.T. bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die zukünftig mögliche Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereiches, während die Versickerung auf einem Teil der Fläche unterbunden wird. Darüber hinaus führt grundsätzlich die Überbauung von Boden und die Beseitigung von Vegetation durch Versiegelung zu einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Gebietes sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Ein möglicher Ausgleich der Wechselwirkungen wird durch das angewendete Bilanzierungskonzept (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) abgehandelt. So ist in der Regel zu berücksichtigen, dass mit der Kompensation eines Schutzgutes bzw. mit ein und derselben Kompensationsmaßnahme auch ein Ausgleich für weitere Schutzgüter erreicht werden kann sowie umgekehrt eine Eingriffsmaßnahme meistens auch mehrere Schutzgüter beeinträchtigt (multifunktionale Wirkung).

Tabelle 11: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung	Mensch	Fläche	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		o	+	+	o	o	o	-	+	o
Fläche	-		+	+	+	o	o	o	o	o
Pflanzen	-	o		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	o	+	+		+	o	o	o	+	o
Boden	--	+	+	+		o	o	o	o	o

Wasser	--	+	o	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	+	+	o	o		o	+	o
Luft	-	o	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	-	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / o neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

Multifunktionalität: Bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen ist generell darauf zu achten, dass diese multifunktional wirksam sind. Dies bedeutet, dass eine Maßnahme nicht nur einem Schutzgut zugutekommt, sondern möglichst immer mehreren Schutzgütern gleichzeitig. Auch sollten die jeweiligen Maßnahmen nicht kleinteilig verstreut im Raum liegen, sondern vorzugsweise als eine große Komplexmaßnahme ausgearbeitet werden, um eine besonders hohe naturschutzfachliche Wirksamkeit auf kleiner Fläche zu erreichen.

2.b.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Auf Grund der Entfernung von ca. 4,6 km zum nächsten Natura 2000- Gebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.b.8 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

2.b.8.1 Immissionen Landwirtschaft

Geruchsimmissionen – Tierhaltung

Der vollständige Geruchstechnische Bericht befindet sich im Anhang (Fides 2022, Nr. G22067.1/01).

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen wurden alle Betriebe berücksichtigt, die auf das Plangebiet einwirken. Da sich Betriebe LW4 und LW5 in einer Entfernung von über 700 Metern zum Plangebiet befinden und die 2 %-Isolinie das Gebiet nicht tangieren, wurden die Betriebe bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen nicht weiter berücksichtigt [...]. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen in der nachstehenden Abbildung dargestellt-

Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohnhäuser im Außenbereich angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 20 % der Jahresstunden wird eingehalten.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen beim Kräuterhof Rosen in 49744 Geeste zu erwarten.

Zusätzliche Stellungnahme durch Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter (2022)

Mögliche Erweiterungsabsichten der [umliegenden] Betriebe wurden im geruchstechnischen Bericht Nr. G22067.1/01 vom 31.08.2022 nicht berücksichtigt.

Wie das Ergebnis in Anlage 4 des o.g. Berichtes zeigt, wird der Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich von

0,20, entsprechend 20 % der Jahresstunden, deutlich unterschritten. Die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen beträgt im Plangebiet maximal 7 % der Jahresstunden.

Eine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe liegt aufgrund der Immissionsituation nicht vor.

Bei möglichen Erweiterungsabsichten der Betriebe LW 1, LW 2, LW 3 würde als Beurteilungsraum auch die Wohnbebauung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des Kiefernweges betrachtet werden müssen.

Aufgrund des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden, ist hier eher ein Ausschöpfen des Immissionswertes zu erwarten, als es für das Plangebiet des Kräuterhofes Rosen der Fall ist.

Auch unter Berücksichtigung dieses Zusammenhangs liegt keine einschränkende Wirkung des Plangebietes auf die Entwicklung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe vor.

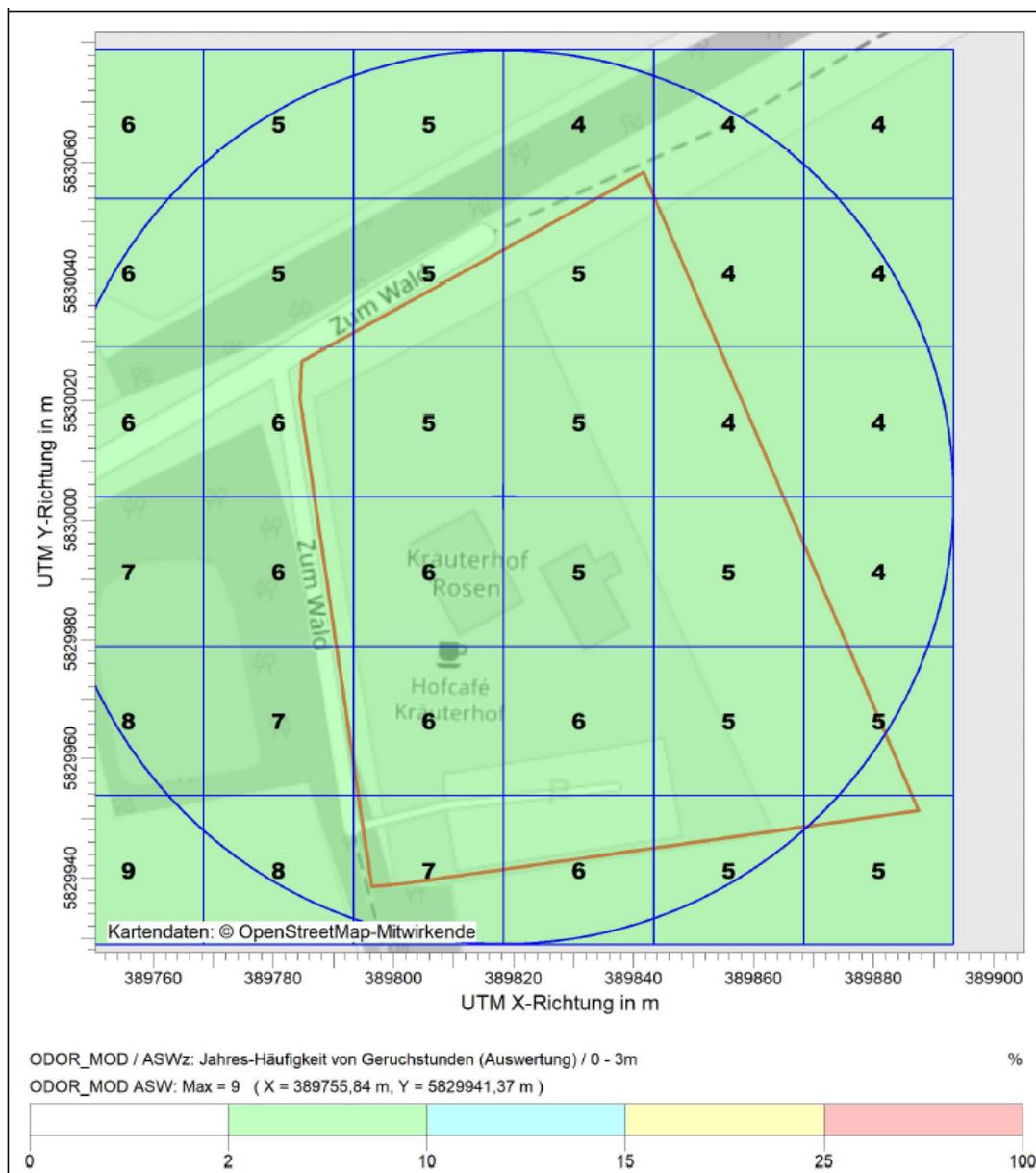


Abbildung 29: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen (Fides 2022)

Geruchsimmissionen - Gülleausbringung

Durch die Bewirtschaftung der am Plangebiet nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z. B. Düngemittelverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung als zumutbar und hinzunehmen sind. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass die Nutzer des künftigen Plangebietes Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringen werden und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich ist.

2.b.8.2 Emissionen durch das geplante Vorhaben auf umliegende Bebauung

Zu Betrachtung der Emissionen und welche Auswirkungen vom Betrieb des Kräuterhofes und seiner Erweiterung auf die Umwelt ausgehen könnten, wurde ein Schallschutz-Gutachten erstellt (HeWes Nr. 2022-018, 2022).

Die Beurteilungspegel durch den Café-Betrieb werktags betragen bis zu 38 dB(A) tags. Spitzenpegel betragen bis zu 64 dB(A). Sowohl der Immissionsrichtwert als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten eingehalten. Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Sonntags betragen die Beurteilungspegel durch den Café-Betrieb bis zu 38 dB(A) tags und bis zu 25 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu 53 dB(A). Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm werden an allen Immissionsorten eingehalten. Es sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Veranstaltungen im Regelbetrieb betragen die Beurteilungspegel bis zu 41 dB(A) tags und bis zu 38 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu 64 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Veranstaltungen als seltenes Ereignis betragen die Beurteilungspegel bis zu 42 dB(A) tags und bis zu 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Spitzenpegel betragen bis zu 54 dB(A) tags und in der lautesten Nachtstunde. Sowohl die Immissionsrichtwerte als auch das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für seltene Ereignisse werden tags und in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da durch alle Szenarien an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, wird das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm erfüllt. Eine detaillierte Betrachtung der Vorbelastung ist nicht erforderlich.

Maßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr im öffentlich Straßenraum sind nicht erforderlich.



Abbildung 30: Fahrwege im öffentlichen Straßenraum (HeWes 2022)

Durch den Straßenverkehr im öffentlichen Straßenraum werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten eingehalten. Für eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) ist eine Verdopplung der Verkehrsmenge erforderlich. Sollte diese durch den Kräuterhof erreicht werden, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV dennoch an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Bedingung wird nicht erfüllt, so dass keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich sind (HeWes 2022, S.21).

Folgende Schallschutzmaßnahmen wurden bei der Berechnung des Schallschutz-Gutachtens berücksichtigt und sind auch Teil der Textlichen Festsetzungen:

- Das Fenster 1 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht geöffnet werden und muss ein Schalldämm-Maß von mindestens $R'W \geq 29$ dB aufweisen.
- Das Fenster 2 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Die Tür 1 an der Südfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Das Fenster an der Ostfassade des Saals [Veranstaltungsraum in der neuen Remise] darf nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nur gekippt werden ($R'W \geq 10$ dB).
- Nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) darf bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nur auf der in Abbildung [28] gekennzeichneten Fläche geparkt werden. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung und/oder Absperrung sicherzustellen.

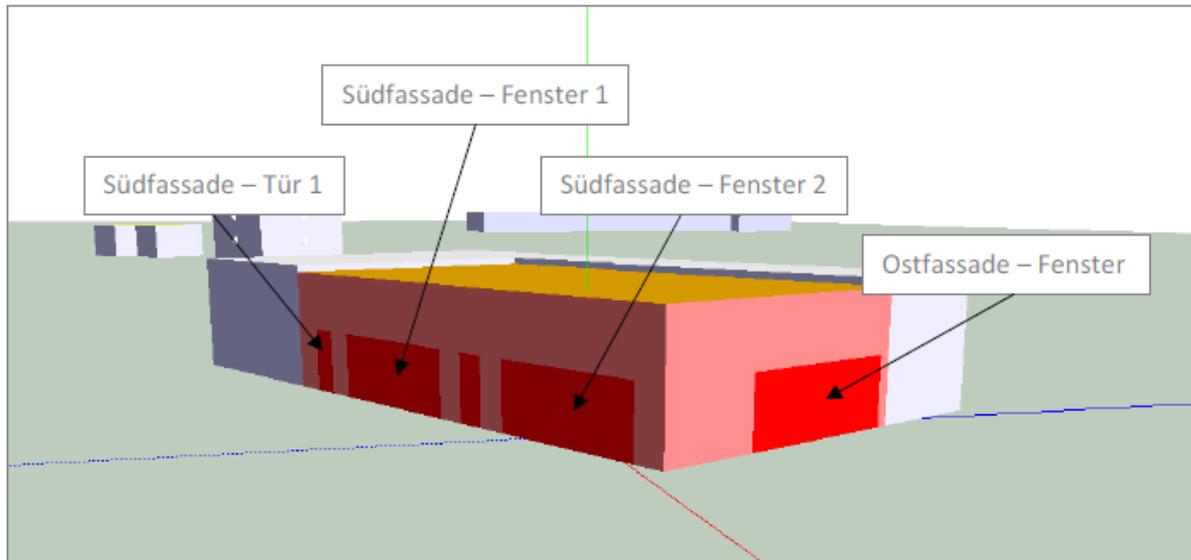


Abbildung 31: Lage der Fenster und Türen des Saals/Veranstaltungsraum in der neuen Remise (HeWes 2022)

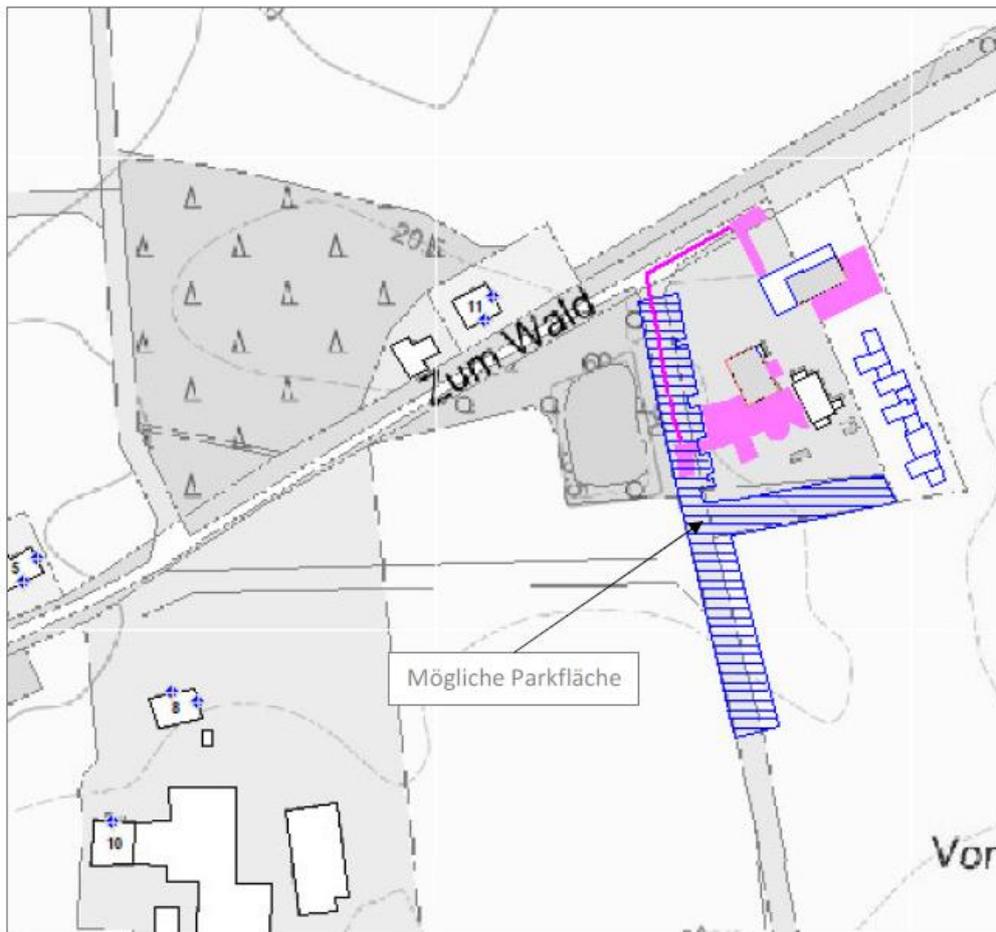


Abbildung 32: Lage der Stellplätze bei Veranstaltungen im Regelbetrieb nachts (HeWes 2022)

Das vollständige Schallschutz-Gutachten befindet sich im Anhang (HeWes 2022).

2.b.8.3 Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen liegen nicht vor bzw. sind irrelevant.
Es werden keine Auswirkungen erwartet.

2.b.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Es konnten keine erheblichen Auswirkungen herausgestellt werden. Es ist jedoch Hinweis 2 (Kapitel 8) zu berücksichtigen. Ein Hinweis auf § 14 Abs. 1 und 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ist dort enthalten.

2.c Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

2.c.1 Tiere

Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mindernden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Querungshilfen oder Bauzeitenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen (in § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; im Guidance document „CEF-Maßnahmen“) umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebensstätte in direkter funktionaler Verbindung zum Auffangen potenzieller Funktionsverluste.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Evtl. notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Abriss- und Umbauarbeiten von Gebäuden erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor den Abriss- und Umbauarbeiten die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so sind eventuell notwendige Abriss- und Umbauarbeiten gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V4: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten

(Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (Ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- Ausgleichsmaßnahme A1: Anbringung von insgesamt 6 Ersatzbrutstätten aus Holzbeton an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang für den Verlust von Brutstätten. Für folgende Arten sind Nistkästen anzubringen: Star (4x) und Trauerschnäpper (2x).

2.c.2 Pflanzen, Biotoptypen, Kompensation

Es wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) überplant. Es soll ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kräuterhof Bramhar“ entstehen.

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 9.483 WE und des Planungswertes von 7.295 WE geht ein Kompensationsdefizit von 2.188 WE hervor.

Kompensationsfläche/-maßnahme

Gemeinde/ Gemarkung	Flur	Flurstück	Maßnahme	WE und Auf- wertungsfaktor	Flächengröße und geschaf- fene Wertein- heiten
Geeste -Bramhar	7	159/0 (tlw.)	Wiederaufforstung eines zerstörten Lär- chenwaldes durch heimischen Laub- Mischwald	WZL mit 2 WE/m ² (+0,5 WE/m ²)	4.376 m ² 2.188 WE
				Summe	2.188 WE

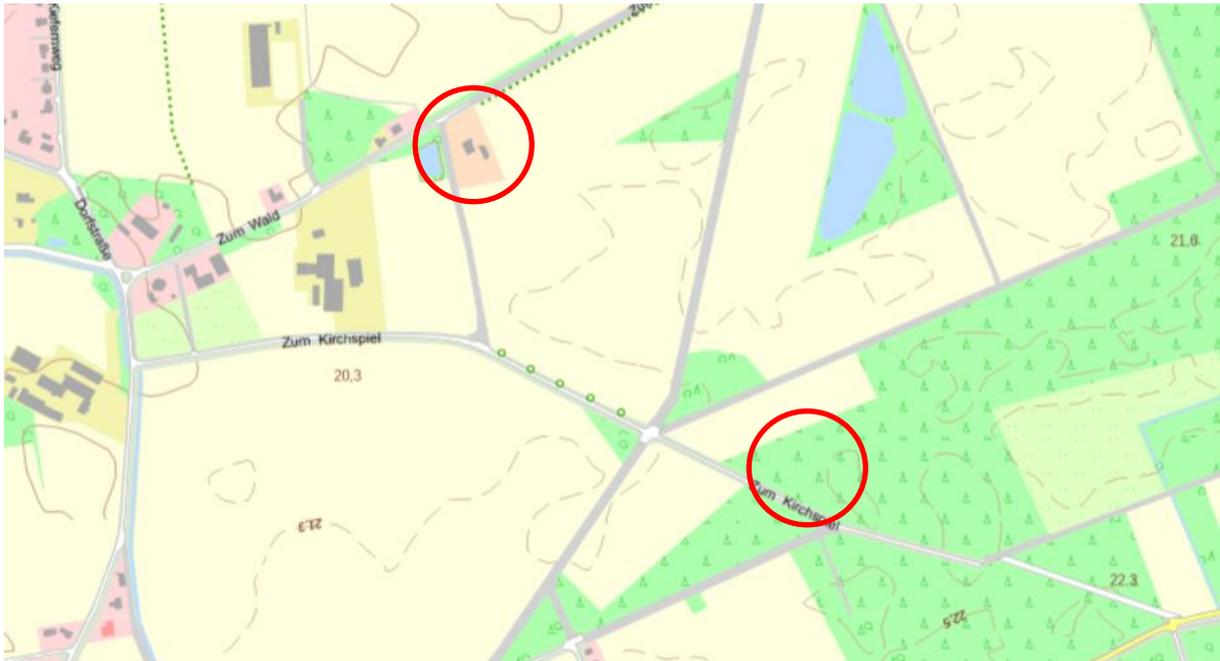


Abbildung 33: Lage der Kompensationsmaßnahme zum Planungsgebiet (NLWKN 2022)



Abbildung 34: Gebietsabgrenzung der Kompensationsmaßnahme (Wiederaufforstung eines zerstörten Lärchenwaldes durch heimischen Laub-Mischwald); unmaßstäblich (NLWKN 2022)

Die Fläche wird durch einen Wildschutzzaun gegen Verbiss geschützt.

2.c.3 Fläche und Boden

Generell gilt vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes die Versiegelung und somit den Flächenverbrauch auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Des Weiteren sind versiegelte Bereiche im möglichen Umfang zu entsiegeln, zu lockern und eine Wiedernutzbarkeit herzustellen. Dem kann auf Grund des zukünftig möglichen Versiegelungsanteils innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) nur bedingt gefolgt werden.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse wird mit der zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahme reagiert.

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdenden Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

2.c.4 Wasser

Auf die Wirkungen durch die zukünftige Bodenversiegelung auf das Grund- und Oberflächenwasser soll mit den zur Eingriffsregelung beschriebenen Maßnahmen (Pflanzen, Biotope) reagiert werden. Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser wird an Ort und Stelle verrieselt oder entsprechend über Speichermedien zeitverzögert abgegeben. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Mulden zulässig.

2.c.5 Luft und Klima

Die zukünftig entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen (u.a. Flächen relativer Luftruhe, ausgeglichenerer Tagesgang der Lufttemperatur) kompensieren.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die in den Bauleitplänen bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrünung der nicht überbauten Flächen

2.c.6 Landschaft

Die Frei- und Grünflächengestaltung (heimische und standortgerechte Laubgehölze) sorgen für eine landschaftsgerechte Einbindung des Geltungsbereiches in das Landschaftsbildgefüge.

2.c.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

In der Nähe des gekennzeichneten Bereich ist eine archäologische Fundstelle (Fundstreuung aus dem Mittelalter) im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)

(Kulturdenkmal) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale auch im Boden des Planungsgebietes verborgen sind, ist nicht abzusehen.

Dementsprechend ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig.

Sollten anschließend bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Etwasige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen.

Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen.

2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten; Gründe für die getroffene Wahl

Bei dem bestehenden Kräuterhof handelt es sich um eine „Schank- und Speisewirtschaft/Veranstaltungsort“ welcher durch das Vorhaben entsprechend erweitert wird. Dementsprechend ist einer Erweiterung an anderer Stelle nicht möglich.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, mit der Zersiedlung der unberührten Landschaft durch Ausweisung von Flächen für die Bauleitplanung zurückhaltend umzugehen. Diesem Kriterium wird hier entsprochen, da das Vorhaben an einen bestehenden Außenstandort des Vorhabenträgers geknüpft wird. Es ist daher das Kriterium der Zuordnung zur Hofstelle erweiternd dahin auszulegen, dass auch an den bestehenden (weiteren) Betriebsstandort angeknüpft werden kann.

Durch das geplante Vorhaben wird kein neuer Standort im Sinne einer Zersiedlung begründet. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Geeste, zurückhaltend mit der Begründung neuer Standorte umzugehen, wird damit erreicht.

2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j)

Eine Anfälligkeit der nach dieser Bauleitplanung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB bzw. Nr. 2e der Anlage 1 zum BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Unter diesem Punkt erfolgt eine Erfassung von Umwelteinwirkungen, welche die Folge von Unfällen oder Katastrophen sind, die von dem vorliegenden vhb. Bebauungsplan Nr. 84 ausgehen können bzw. denen der vhb. Bebauungsplan Nr. 84 ausgesetzt ist. Der Geltungsbereich liegt im Bereich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich der Gemeinde Geeste. Das

Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das nächste geschlossene Wohngebiet befindet sich westlich der Planfläche im Abstand von ca. 500 m.

Die mögliche Ansiedlung von Betriebsbereichen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. § 2 Nr. 1 und 2 Störfallverordnung (StörfallV) im Plangebiet und deren potenzielle Auswirkungen sind generell zu berücksichtigen. Hierzu steht der Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit – KAS-18 zur Verfügung. Gemäß des KAS-18 beträgt der Achtungsabstand für Stoffe der Abstands-kategorie II 500 m.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN (ANLAGE 1 ZIFF. 3 ZUM BAUGB)

3.a Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung (Ziff. 3a, Anlage 1 BauGB)

Umweltbericht/Eingriffsregelung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan und eine flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2013) beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbal-argumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Stand Februar 2020 (NLWKN 2020)) verwendet. In Bezug auf den Artenschutz wurden Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine besonderen Anforderungen. Es sind die Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erfüllen.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Ferner können noch nicht absehbare Wechselwirkungen verschiedenster Umweltvariablen entstehen, deren Effekte unbekannt sind.

Weiterhin besteht die Schwierigkeit ein komplexes Wirkungsgefüge in kompakter Form darzustellen. Bis zum Abschluss des Verfahrens können sich durch eingehende Stellungnahmen neue Fragestellungen ergeben, die entsprechend ihrer Wertigkeit in diesen Umweltbericht eingearbeitet werden.

3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB umfasst der Umweltbericht die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Diese Überwachung wird als Monitoring bezeichnet. Für das Monitoring sind die Gemeinden zuständig, wobei genauere Festlegungen bzgl. der Überwachungszeitpunkte, der Methoden oder der Konsequenzen den Gemeinden freigestellt sind. Zu solchen Überwachungsmaßnahmen können z.B. gehören: Artenkontrollen, Dauerbeobachtung von Flächen, Gewässergütemessungen oder Erfolgs-/ Nachkontrollen von Kompensationsmaßnahmen. Der Schwerpunkt des Monitorings liegt lt. Gesetz aber nicht in der Vollzugskontrolle, sondern in der Erkennung von unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden beim Monitoring die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sind die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu informieren.

Die Entwicklung der Ersatzmaßnahme wird durch die Gemeinde Geeste nach Inkrafttreten des möglichen Bebauungsplanes Nr. 84, nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahme überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der Gemeinde Geeste wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Kräuterhof Bramhar“ erforderlich, um auf die aktuellen Gegebenheiten reagieren zu können.

Das Plangebiet dieser Bauleitplanung liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Geeste. Der im Außenbereich der Gemeinde ansässige Betrieb soll um ein Veranstaltungsraum sowie Ferienhäuser mit Gemeinschaftsraum erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch südlich und östlich liegende Ackerflächen, die nördlich verlaufende Gemeindestraßen „Zum Wald“ und einen westlich liegenden Tümpel sowie ebenfalls Ackerfläche.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung beträgt ca. 0,7 ha und stellt sich im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (im Parallelverfahren findet die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes statt) als Fläche für Landwirtschaft dar.

Das Plangebiet wird zurzeit sowohl ackerbaulich als auch bereits als Standort des bestehenden Kräuterhofes genutzt. Ersterer kann nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen, Stand Februar 2020, dem Biototyp Acker (A) mit dem Wertfaktor 1 (siehe Arbeits-hilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013, vom Niedersächsischen Städtetag) zugeordnet werden. Die bestehenden Gebäude lassen sich der Wertigkeit 0 zuordnen. Die Gehölz- und Grünstrukturen weisen eine Wertigkeit von 1-3 auf und bleiben erhalten.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Um die Belange des Artenschutzes berücksichtigen, wurden Vermeidungsmaßnahmen benannt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.d Referenzliste der Quellen

Literatur und Quellen

DRACHENFELS, O. v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FF-Richtlinie. Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4 1-326, Hannover

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst des Naturschutz Niedersachsen, 32. Jg. Nr. 1, S. 1-60, Hannover

FIDES IMMISSIONSSCHUTZ & UMWELTGUTACHTER GMBH (2022): Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. GS22067.1/01

HEWES UMWELTAKUSTIK GMBH (2022): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kräuterhof Bramhar“ in Geeste Nr. 2022-018

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Emsland

LANDKREIS EMSLAND (2010): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. völlig überarbeitete Auflage

Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Bundesanzeiger Nr. 160 vom 1. September 1970)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), aktuelle Fassung

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), aktuelle Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), aktuelle Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), aktuelle Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), aktuelle Fassung

Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. **BImSchV**) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), aktuelle Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (**NBodSchG**) vom 19. Februar 1999, aktuelle Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (**NDSchG**) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**NUVPG**) vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. Nr. 13/2007 S. 179), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (**NROG**) vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), aktuelle Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. Nr.5/2010 S. 64), aktuelle Fassung

Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), aktuelle Fassung

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie, **VogelSch-RL**) (ABl. Nr. L 103 S. 1), aktuelle Fassung

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-Richtlinie**, FFH-RL) (ABl. Nr. L 206 S. 7), aktuelle Fassung

Technische Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), Ausgabe Dezember 2006

Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen (Gefahrstoffverordnung - **GefStoffV**) vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), aktuelle Fassung

Hinweise auf Internet-Adressen

Server des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) / NIBIS-Kartenserver

<http://nibis.lbeg.de>

Server des Landesamtes für Geobasisinformation und Landvermessung Niedersachsen

http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

Server des Bundesumweltministeriums

<http://www.umweltbundesamt-umwelt-deutschland.de>

http://www.bmu.de/klimaschutz/nationale_klimapolitik/doc/5698.php

<http://www.umweltbundesamt.de/gesundheit/laerm/index.htm>

TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN

1 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN

Siehe Anlage

2 ABWÄGUNGSERGEBNIS

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 1 dieser Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Unzumutbare Immissionen wirken nicht auf den Geltungsbereich oder diesem heraus. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsregelung beachtet. Des Weiteren stehen artenschutzrechtliche Belange bei Beachtung bzw. Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Die Gemeinde Geeste stellt daher insgesamt die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Erholungsflächen und Arbeitsplätzen vor die anderen Belange, so dass die vorliegende Planung durchgeführt werden kann. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

3 VERFAHREN

Die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 der Gemeinde Geeste wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den __.__.____

i.A.
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Geeste

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Geeste hat am __.__.____ den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Geeste hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen.

Geeste, den __.__.____

.....
Bürgermeister